

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 18-01-2024
No. 2024-00221 (RAAD)
No. 2024-00222 (CERK)**

Geachte heer/mevrouw,

Via deze weg zend ik u bijgevoegd toe de namens de Ponyclub Maastricht – gevestigd aan de Mergelweg ong. (naast huisnummer 332) te (6212 XK) Maastricht, in deze vertegenwoordigd door

5.1.2e 5.1.2e 55.11.22e 5.1.2e – opgestelde zienswijzen (met bijbehorende bijlagen) toe ten aanzien van:

1. ontwerp omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB
2. ontwerp verklaring van geen bedenkingen 'Den Dolhaart', zaaknummer 542722

Beide zienswijzen zijn vandaag tevens per aangetekende post verzonden.

Voor eventuele vragen ben ik bereikbaar via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e 5.15.2b.2e 5.1.2e
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Beschikbaar op maandag, dinsdag, woensdag tot 12.00u, donderdag tot 14.00u



www.aelmans.com - [Disclaimer](#)

- AANGETEKEND VERZONDEN -

5.1.2e

College van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
+31 (0)45 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum 17 januari 2024

Betreft Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB

Ons kenmerk ROM240004.001.002/SVE

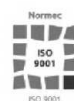
Geacht College,

Namens Ponyclub Maastricht, gevestigd aan de Mergelweg ong. (naast huisnummer 332) te (6212 XK) Maastricht, in deze vertegenwoordigd door 5.1.2e.1.2e1.2e

5.3.2e2e 5.1.2e icht ik mij tot u met het volgende.

Met ingang van 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ligt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Den Dolhaart', dat ziet op het restaureren en uitbreiden van een bestaand café aan de Mergelweg 332 te Maastricht, ter inzage. Gedurende deze termijn wordt de mogelijkheid geboden om eventuele zienswijzen bij uw College kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid maak ik namens cliënte middels voorliggend schrijven tijdig gebruik.

Gelijktijdig met tervisielegging van het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ligt tevens het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (zaaknummer 542722) ter inzage met de mogelijkheid om hiertegen bij de gemeenteraad van Maastricht zienswijzen kenbaar te maken. Ook van die mogelijkheid heb ik namens cliënte middels briefkenmerk (ROM240004.001.001/SVE) tijdig gebruik gemaakt, welk schrijven is bijgevoegd als **bijlage 1**.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Activiteiten Ponyclub Maastricht: rechtmatig aanwezig

Cliënte bezigt direct, grenzend aan café Den Dolhaart en de aldaar nu voorliggende uitbreiding, Ponyclub Maastricht.

De activiteiten omvatten meer dan enkel een ponyclub met het aanbieden van paardrijdlessen. Zo worden de paarden ook ingezet voor therapeutische doeleinden tijdens individuele begeleiding voor kinderen en volwassenen. Ten behoeve van de individuele begeleiding is sprake van samenwerking met diverse organisaties en stichtingen zoals Het Bibihuis, Emovita, Astara, en Jeugd Trauma Herstel Limburg B.V.. Voorts biedt de ponyclub mensen zinvol vrijwilligerswerk, waarbij deze kunnen dienen als re-integratie traject, en worden groepen mensen uit diverse beroepstakken voor een inspirerende groepsactiviteit in de natuur ontvangen.

De paarden worden op een zo natuurlijk mogelijk wijze gehouden, zodat ze naast hun werk zoveel mogelijk paard mogen zijn in een passende leefomgeving. Cliënte onderhoudt de weilanden geheel biologisch, er worden bomen en bloemen aangeplant voor vogels en insecten, en de activiteiten zijn gericht op kringloop door (bijvoorbeeld) de mest te composteren.

De activiteiten van Ponyclub Maastricht vinden plaats op een unieke plek op Sint Pieter, waarbij paardrijden in de natuur, zorg en maatschappelijke activiteiten door cliënte bij elkaar worden gebracht. Kijkend naar het ter plekke van toepassing zijnde bestemmingsplan passen de activiteiten van de ponyclub niet binnen de regels van de ter plekke geldende bestemming 'Agrarisch met waarden'. Weliswaar heeft de gemeente in haar brief van 25 april 2023 (referentienummer: 23-0002PT) aan cliënte kenbaar gemaakt, dat de activiteiten van de ponyclub op grond van het overgangsrecht in het huidig ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' rechtstreeks zijn toegestaan. Betreffende brief van uw gemeente is bijgevoegd als **bijlage 2** bij voorliggende zienswijze.

Gelet op vorenstaande is derhalve sprake van een legale, rechtmatige gebruikssituatie voor de diverse door de ponyclub gebezigde activiteiten. Hoewel hiermee sprake is van een juridische basis voor de rechtmatigheid van de activiteiten van de ponyclub, vormt het bezigen van activiteiten onder het overgangsrecht geen flexibele, en daarmee verre van duurzame, situatie. Zo is eventuele herindeling van de activiteiten in ruimtelijke zin, en/of een eventuele intensivering van de activiteiten (als gevolg van gewenste danwel noodzakelijke doorontwikkeling), in strijd met het overgangsrecht. Ook kan een al dan niet tijdelijke afname van de omvang van de activiteiten ertoe leiden dat de rechten onder het overgangsrecht – en daarmee duurzame continuering van de activiteiten – komen te vervallen.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 november 2023 is de motie 'Ondersteuning duurzame vestiging Ponyclub Maastricht' unaniem aangenomen. Met die motie is aan uw College de opdracht meegegeven om te bezien hoe voor de Ponyclub Maastricht in samenspraak met andere functies in het gebied een definitieve en duurzame huisvesting gerealiseerd kan worden. Cliënte werkt graag mee aan een oplossing. Daarbij heeft het haar voorkeur om op de huidige plek (waar de ponyclub al 64 jaar gevestigd is) te zoeken naar oplossingen. Indien een herindeling op het huidige terrein tot de mogelijkheden behoort waarbij zowel aan de ponyclub als het café een duurzame toekomst kan worden geboden, dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Dit is ook zoals door wethouder Bastiaans tijdens de raadsvergadering op 28 november 2023 heeft aangegeven.

Zouden onverhoopt op de huidige plek geen mogelijkheden worden gezien voor duurzame vestiging van de ponyclub, staat cliënte ook open voor een verhuizing als dat in het belang van de ponyclub is.

Omdat voor een duurzame continuering van de ponyclub vooralsnog geen zekerheden bestaan, voelt cliënte zich genoodzaakt om middels voorliggend schrijven haar zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB. Daarop wordt hierna nader ingegaan.

Onderdeel 'bedrijven en milieuzonering': géén (correcte) afweging

Nu sprake is van rechtmatige activiteiten van de ponyclub bevreedt het cliënte ten zeerste dat in de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning met geen woord wordt gerept over de aanwezigheid van deze activiteiten. Zeker nu deze plaatsvinden dírect naast de geplande uitbreiding met terras. Het is dan ook voor cliënte in z'n geheel onbegrijpelijk dat in paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing (Plannen-makers, kenmerk PM23008, d.d. 6 oktober 2023), aangegeven wordt dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven te vinden zijn waarvan het plan binnen de geldende richtafstanden (conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') is gelegen.

Eén van de onderdelen van de door de ponyclub gebezigde activiteiten betreft het geven van paardrijlessen. Deze activiteiten zijn vergelijkbaar met het bedrijfstype 'maneges' (SBI-2008: 931), zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', naar welke brochure ook in de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit wordt verwezen. Voor manege-activiteiten dienen de volgende richtafstanden in acht te worden genomen:

- Geur 50 meter
- Stof 30 meter
- Geluid 30 meter
- Gevaar 0 meter

Het moge duidelijk zijn dat – nu de voorgenomen uitbreiding van café Den Dolhaart direct grenst aan de activiteiten van de ponyclub – niet kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Er heeft bij het ter visie gelegde ontwerpbesluit géén (correcte) afweging plaatsgevonden op het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' om te beoordelen of de uit te breiden activiteiten van café Den Dolhaart vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar zijn direct naast de rechtmatig gebezigde activiteiten van Ponyclub Maastricht.

Grote vraagtekens worden gesteld bij de wenselijkheid c.q. inpasbaarheid van de horeca-activiteiten met buitenterras direct grenzend aan de activiteiten van de ponyclub en vice versa: enerzijds is niet uitgesloten dat voor de terrasbezoekers sprake is van geur-, stof- en geluidsoverlast, terwijl anderzijds terrasbezoekers mogelijk kunnen leiden tot schrikreacties bij de paarden met alle gevolgen van dien. Daarnaast grenst het toekomstige terras direct aan de huidig door de ponyclub afgeschermd plek voor de individuele begeleiding en coaching. Als gevolg van deze twee functies direct naast elkaar is geen sprake meer van privacy, en kan daarmee niet (meer) de gewenste veiligheid aan cliënten worden geboden.

Gelet op vorenstaande komen de bedrijfsbelangen van zowel de ponyclub als ook het café, in het geding.

Indien uw College voornemens is om definitief omgevingsvergunning te verlenen voor de door het café gewenste uitbreiding, dient adequaat te worden onderzocht of de uit te breiden bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn direct naast de activiteiten van de ponyclub en welke eventuele maatregelen benodigd zijn om hinder c.q. belemmeringen tussen deze bedrijfsactiviteiten te voorkomen.

Overige onderdelen

Naast de primaire vraagtekens die cliënte stelt bij de inpasbaarheid van de voorgenomen uitbreiding van het café in het kader van het onderdelen 'bedrijven en milieuzonering', is een aantal overige zaken bij het bestuderen van de ruimtelijke onderbouwing (en bijbehorende stukken) opgevallen. Daarop wordt hierna beknopt ingegaan.

Sportveld en bijbehorende voorzieningen (parkeren, kantine, e.d.)

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gewag gemaakt van de aanwezigheid van een sportveld, met bijbehorende voorzieningen zoals het parkeerterrein, kantine, dug-out, e.d.. Van deze voorzieningen wordt in de onderbouwing gesuggereerd dat deze rechtmatig aanwezig zijn, ondanks dat ter plekke de bestemming 'Agrarisch met waarden' van kracht is waarbinnen dergelijk gebruik en dergelijke voorzieningen niet zijn toegestaan.

Onder andere wordt aangegeven dat de bestaande voetbalkantine wordt gerenoveerd en de dug-out van het sportveld wordt vernieuwd, en deze kleine vernieuwingen reeds zijn vergund. Hoewel wordt aangegeven dat deze vernieuwingen niet behoren tot de scope van de ruimtelijke onderbouwing, wordt voor wat betreft het voormalige parkeerterrein bij het sportveld aangegeven dat dit terrein op grond van overgangsrecht als zodanig aanwezig is en gebruikt zou mogen worden voor de (uit te breiden) activiteiten van het café.

In eerste aanleg heeft cliënte gesprekken met uw gemeente gevoerd over aankoop van het voormalige sportterrein met bijbehorende voorzieningen, om ter plekke voor de ponyclub te kunnen voorzien in een ontvangstruimte en beheerderswoning. Daartoe zou bijvoorbeeld de voormalige kantine dienst kunnen gaan doen. Bij die contacten is door uw gemeente o.a. kenbaar gemaakt dat geen vergunningen bekend waren voor de aanwezige bebouwing zoals de kantine, waardoor geen sprake was van een overgangsrechtelijke situatie v.w.b. deze bebouwing. De opmerking in de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van het café, dat de 'kleine vernieuwingen' – zoals de kantine – reeds vergund zouden zijn, bevreedt cliënte dan ook ten zeerste.

Daaruit voortvloeiend worden v.w.b. de rechtmatigheid van het kunnen gebruiken van het parkeerterrein bij het voormalige sportveld ten behoeve van de (uit te breiden) activiteiten van het café grote vraagtekens gesteld. Het daarover vermelde in paragraaf 2.3.1.4 van de ruimtelijke onderbouwing van Plannen-makers biedt onvoldoende inzicht om dit adequaat te kunnen controleren.

Cliënte verzoekt uw College om inzicht te verschaffen in alle aan de onderbouwing ten grondslag liggende stukken waaruit zou blijken dat sprake is van het rechtmatig gebruiken van dit parkeerterrein ten behoeve van de (uit te breiden) activiteiten van het café.

Verkeer & parkeren en stikstof

In paragraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Cliënte stelt vraagtekens bij de juistheid van de in deze paragraaf opgenomen oppervlakten en gehanteerde kencijfers.

Vooraleerst wordt in de berekeningen het gebruik als voetbalveld meegenomen. Van dergelijke gebruik is al meerdere jaren geen sprake meer, waardoor – áls al sprake zóu zijn geweest van een overgangsrechtelijke situatie – vanwege het staken van betreffend gebruik dergelijk gebruik niet meer mag worden gebezigd op grond van de geldende bestemmingsregels.

Daarnaast worden in paragraaf 4.9 andere cijfers gehanteerd dan de cijfers die ten grondslag hebben gelegen aan de stikstofberekening voor de gebruikssituatie, zoals deze als bijlage 4 is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Zo wordt bijvoorbeeld in paragraaf 4.9.1 gerekend met een kencijfer voor een restaurant van 8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO terwijl in de aangehaalde stikstofberekening en daarbij gevoegde bijlage A gerekend wordt met een kencijfer voor café en eetcafé van 4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Daarenboven bestaan ook verschillen tussen de gehanteerde oppervlakten tussen hetgeen benoemd in de ruimtelijke onderbouwing en hetgeen ten grondslag heeft gelegen aan de stikstofberekeningen.

Provinciale regelgeving

De voorliggende uitbreiding van café Den Dolhaart is gelegen in het buitengebied van Maastricht. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat op provinciaal beleidsniveau de projectlocatie is gelegen in de 'bronsgroene landschapszone'. De projectlocatie is echter tevens gelegen in het 'beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Naast artikel 2.7.2 is tevens het bepaalde in artikel 2.8.2 van de Geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op zeer beknopte wijze ingegaan hoe de uitbreidingsplannen zich verhouden tot de kernkwaliteiten. 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 naar mening van cliënte wel dienen te gebeuren.

Bovendien is de provincie Limburg op grond van de Wet natuurbescherming bevoegd gezag voor wat betreft de toetsing van werkzaamheden en activiteiten bij Natura 2000-gebieden. Het ten opzichte van de voorgenomen uitbreiding van het café meest nabijgelegen Natura-2000 gebied is aan de overzijde van de Mergelweg gelegen. Uit de ter visie gelegde stukken blijkt niet of de provincie Limburg kenbaar heeft gemaakt of zij op het onderdeel stikstofdepositie kan instemmen met de gewenste uitbreiding van het café.

Geluid

In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt onder 'Toetsing woon- en leefklimaat bij de woningen' o.a. aangegeven dat 'bij de woningen kan worden voldaan aan de toetsingswaarden voor geluid zoals deze gelden voor een gemengd gebied'. Cliënte merkt op dat het café in haar opinie niet gelegen is in een gemengd gebied, echter bij de toetsing van het aspect geluid uitgegaan had moeten worden van de ligging in een rustige woonwijk. Voor dergelijke gebieden gelden strengere geluidwaarden.

Resumerend

Middel voorliggend schrijven maak ik namens cliënte haar zienswijzen kenbaar ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning 'Den Dolhaart' en de daaraan ten grondslag liggende stukken. Naar mening van cliënte is – gelet op de inhoud van voorliggende zienswijze – bij vergunningverlening voor de uitbreiding van café Den Dolhaart op grond van de ter visie gelegde ontwerpstukken geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Samengevat wordt het volgende ten aanzien van de ter visie gelegde stukken opgemerkt:

- Geen rekening is gehouden met de rechtmatig gebezigde activiteiten van Ponyclub Maastricht en de inpasbaarheid van de uitbreiding van café 'Den Dolhaart' direct hiernaast;
- Vraagtekens worden gesteld bij de rechtmatigheid van het mogen/kunnen gebruiken van het parkeerterrein bij het voormalige sportveld ten behoeve van de (uit te breiden) activiteiten van het café;
- Er worden discrepanties geconstateerd tussen de gehanteerde getallen voor de parkeerberekeningen in de ruimtelijke onderbouwing en de stikstofberekening voor de gebruiksfase;
- De uitbreidingsplannen zijn niet (dit blijkt althans niet uit de stukken) voorgelegd aan de provincie terwijl sprake is van provinciale belangen ('bronsgroene landschapszone', 'beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', stikstofdepositie op Natura-2000 gebied);
- In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt ervan uitgegaan dat sprake is van de ligging in een gemengd gebied en getoetst aan de geluidgrenswaarden die voor dergelijk gebied aan de orde zijn, terwijl naar mening van cliënte sprake is van de ligging in een rustige woonwijk waarvoor strengere geluidgrenswaarden gelden.

Cliënte wenst aan te geven dat zij niet per definitie tegen de plannen van café Den Dolhaart is. Wel dient bij de te maken afwegingen voor betreffende vergunningverlening adequaat rekening te worden gehouden met de activiteiten van Ponyclub Maastricht. Daarvan is op grond van de ter visie gelegde ontwerp stukken geenszins sprake, hetgeen cliënte helaas ertoe heeft genoodzaakt om voorliggende zienswijzen bij uw College kenbaar te maken.

Afsluitend gaat cliënte ervan uit dat uw College op korte termijn uitvoering gaat geven aan de tijdens de raadsvergadering van 28 november 2023 unaniem aangenomen motie 'Ondersteuning duurzame vestiging Ponyclub Maastricht', en de opdracht die de gemeenteraad met deze motie aan uw College heeft gegeven actief en adequaat gaan oppakken. Net als nu het geval is bij de gewenste uitbreiding van het café bestaat voor het gemeentebestuur van de Maastricht de mogelijkheid om af te wijken van de vastgestelde bestemmingsplankaders, waarbij een goede motivering van specifieke wenselijke plannen aan de orde is.

'Waar een wil is, is een weg'. De gemeenteraad heeft voor wat betreft het bieden van een duurzame vestiging van de Ponyclub Maastricht duidelijk de 'wil' uitgesproken. Het is nu aan uw College om – in samenspraak met cliënte – de juiste 'weg' te gaan zoeken en te bewandelen.

Indien gewenst ben ik gaarne bereid om – in het bijzijn van cliënte – een nadere mondelinge toelichting te verstrekken op voorliggende zienswijzen.

Voor eventuele vragen kunt u contact met mij opnemen via 045-5753255 / 5.1.2e.
In het vertrouwen u hiermee vooralsnog de zienwijzen namens cliënte voldoende te hebben
toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

5.1.5.1
2e .2e
5.1.2
e

5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

cc: Ponyclub Maastricht

Bijlagen: 1. Zienswijzen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (kenmerk: ROM240004.001.001/SVE);
2. Brief gemeente Maastricht d.d. 25 april 2023 (referentienummer: 23-0002PT).

- AANGETEKEND VERZONDEN -


Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
+31 (0)45 575 32 55

@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44


Datum 17 januari 2024

Betreft Zienswijze ontwerp verklaring van geen bedenkingen 'Den Dolhaart', zaaknummer 542722

Ons kenmerk ROM240004.001.001/SVE

Geachte leden van de gemeenteraad van Maastricht,

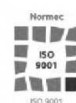
Namens Ponyclub Maastricht, gevestigd aan de Mergelweg ong. (naast huisnummer 332) te (6212 XK) Maastricht, in deze vertegenwoordigd door 

 5.1.2e richt ik mij tot u met het volgende.

Cliënte heeft kennis genomen van uw besluit d.d. 28 november 2023 om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het café Den Dolhaart, gevestigd aan de Mergelweg 332 te Maastricht. Tegen dit ontwerpbesluit wordt de mogelijkheid geboden om met ingang van 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maak ik namens cliënte middels voorliggend schrijven tijdig gebruik.

Voorafgaand aan, alsook tijdens, de raadsvergadering van 28 november 2023 bent u door cliënte geïnformeerd over de activiteiten van Ponyclub Maastricht. Deze activiteiten worden geëinformed direct grenzend aan de beoogde uitbreiding van het café Den Dolhaart. Het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor deze uitbreiding zal grote gevolgen hebben voor de ponyclub.

Als gemeenteraad heeft u het belang van de ponyclub, middels het unaniem aannemen van de motie 'Ondersteuning duurzame vestiging Ponyclub Maastricht', onderschreven. Nu cliënte al meerdere jaren in gesprek is met uw gemeente over het creëren van een stabiele plek voor de ponyclub, voelt de unaniem aangenomen motie dan ook voor haar als een enorme steun. Daar is zij u zeer erkentelijk voor. Hieruit blijkt eens te meer dat u het met cliënte erover eens bent dat het niet enkel



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

om een ponyclub gaat, echter om een unieke plek op Sint Pieter, waar paardrijden in de natuur, zorg én maatschappelijke activiteiten bij elkaar komen.


Cliënte heeft primair tot doel om het belang van de Ponyclub Maastricht, en duurzame continuering van de activiteiten, veilig te stellen. In navolging op uw motie heeft de wethouder kenbaar gemaakt in maart met een voorstel te komen voor de ponyclub. Omdat voor een duurzame continuering van de ponyclub vooralsnog geen zekerheden bestaan, heeft cliënte zich genoodzaakt gevoeld om haar zienswijzen bij het College van burgemeester en wethouders kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB. Betreffende zienswijzen treft u als **bijlage** bij voorliggend schrijven aan, waarnaar inhoudelijk wordt verwezen.

Hoewel cliënte in de basis niet tegen de uitbreidingsplannen van het café is, voorziet zij – bij ongewijzigde vergunningverlening – wel problemen tussen de activiteiten van de ponyclub en het café op zo'n korte afstand (direct) naast elkaar. Samengevat is naar mening van cliënte bij de ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning gemaakte afwegingen in het kader van 'de goede ruimtelijke ordening' onterecht op generlei wijze rekening gehouden met de rechtmatig gebezigde activiteiten van de ponyclub. Daarnaast wordt een aantal vraagtekens gesteld bij de in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken gemaakte afwegingen op verschillende overige onderdelen.

Zoals ook blijkt uit de inhoud van de (bijgevoegde) zienswijzen ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning kan naar mening van cliënte het college van burgemeester en wethouder op basis van de ter visie gelegde ontwerpstukken niet zonder meer, en zonder juridische risico's, overgaan tot het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.


Cliënte vertrouwt erop dat uw gemeenteraad haar zienswijzen, en daarbij primair de belangen van de Ponyclub Maastricht, bij eventuele definitieve vergunningverlening voor de gewenste uitbreiding van het café op de juiste wijze behartigd en hierop het College van burgemeester en wethouders controleert.

Indien gewenst ben ik gaarne bereid om – in het bijzijn van cliënte – een nadere mondelinge toelichting te verstrekken op voorliggende zienswijzen.

Voor eventuele vragen kunt u contact met mij opnemen via 045-5753255 /  5.1.12.e
In het vertrouwen u hiermee vooralsnog de zienswijzen namens cliënte voldoende te hebben toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.



5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
e

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

cc: Ponyclub Maastricht



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

	DATUM 25 april 2023	BIJLAGEN 1
BEHANDELD DOOR	DOORKIESNUMMER 55.11.20e	ONZE REFERENTIE 23-0002PT
E-MAILADRES	FAXNUMMER 55.1.20e	UW REFERENTIE -
ONDERWERP: Positieve conclusie overgangsrecht Ponyclub		VERZONDEN: 25 APR 2023

Beste

Op 18 april 2023 hebben wij uw verzoek ontvangen tot bevestiging van het van toepassing zijn van overgangsrecht voor de Ponyclub gelegen aan de Mergelweg naast perceel Mergelweg 332.

Het verzoek heeft betrekking op de locatie Mergelweg te Maastricht en is geregistreerd onder nummer 23-0002PT. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Wij hebben uw verzoek voor het bevestigen van overgangsrecht ten aanzien van het gebruik van de gronden ten behoeve van een ponyclub inhoudelijk beoordeeld. Bij deze doen wij u de bemerkingen met betrekking tot de overgelegde bescheiden toekomen.

Conclusie planologische toets voor overgangsrecht met betrekking tot de ponyclub

Op grond van de overgelegde stukken in de bijgevoegde motivering blijkt dat de ponyclub al ruim voor inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (in 2011) aanwezig was. Uit de stukken blijkt dat de ponyclub sinds 1997 op het kadastraal perceel bekend als Sectie O nummer 5158 en respectievelijk sinds 2004 gedeeltelijk op het kadastraal perceel Sectie O nummer 5161 onafgebroken aanwezig is.

In artikel 31.2 van dit bestemmingsplan is het volgende overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

- Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



DATUM
25 april 2023

Om te beoordelen of hieraan wordt voldaan, dient (gezien sub d) tevens te worden getoetst aan de regels (waaronder het gebruiksovergangsrecht) van het voorafgaande bestemmingsplan.

Het voorgaande bestemmingsplan betreft het oude bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (1978). Op grond van dit bestemmingsplan gold ter plaatse de bestemming "Passieve recreatie". Op grond van artikel 5.1 van dit bestemmingsplan zijn de op de bestemmingskaart als passieve recreatie aangegeven gronden bestemd voor passieve recreatie en agrarische doeleinden met het behoud of herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Het gebruik ten behoeve van de ponyclub is conform dit bestemmingsplan.

Op grond van de in de bijlage bijgevoegde motivering en bewijsstukken is voldoende aannemelijk c.q. aangetoond dat de ponyclub voor inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan legaal aanwezig was en sindsdien onafgebroken aanwezig is op de betreffende percelen. Tevens is aannemelijk dat het gebruik ten behoeve van de ponyclub sinds 2011 niet is veranderd/geïntensiveerd. Het huidige gebruik ten behoeve van de ponyclub is op basis van het overgangsrecht in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg" dan ook rechtstreeks toegestaan.

Het is verboden om het gebruik ten behoeve van de ponyclub zoals dat bestond op de datum van inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan (2011) te intensiveren, of te (laten) veranderen in een ander met dat bestemmingplan strijdige gebruik, tenzij daardoor de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het gebruik ten behoeve van de ponyclub voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, dan vervalt daarmee het overgangsrecht en is het verboden om dit gebruik daarna weer te (laten) hervatten.

Nadere informatie

Verdere informatie is te verkrijgen bij

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Medewerkster Vergunnen Wabo

- AANGETEKEND VERZONDEN -

Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
+31 (0)45 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum 17 januari 2024

Betreft Zienswijze ontwerp verklaring van geen bedenkingen 'Den Dolhaart', zaaknummer 542722

Ons kenmerk ROM240004.001.001/SVE

Geachte leden van de gemeenteraad van Maastricht,

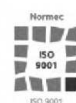
Namens Ponyclub Maastricht, gevestigd aan de Mergelweg ong. (naast huisnummer 332) te (6212 XK) Maastricht, in deze vertegenwoordigd door 5.1.25.1.2e1.2e

55112@e 5.1.2e richt ik mij tot u met het volgende.

Cliënte heeft kennis genomen van uw besluit d.d. 28 november 2023 om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het café Den Dolhaart, gevestigd aan de Mergelweg 332 te Maastricht. Tegen dit ontwerpbesluit wordt de mogelijkheid geboden om met ingang van 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maak ik namens cliënte middels voorliggend schrijven tijdig gebruik.

Voorafgaand aan, alsook tijdens, de raadsvergadering van 28 november 2023 bent u door cliënte geïnformeerd over de activiteiten van Ponyclub Maastricht. Deze activiteiten worden geëinformed direct grenzend aan de beoogde uitbreiding van het café Den Dolhaart. Het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor deze uitbreiding zal grote gevolgen hebben voor de ponyclub.

Als gemeenteraad heeft u het belang van de ponyclub, middels het unaniem aannemen van de motie 'Ondersteuning duurzame vestiging Ponyclub Maastricht', onderschreven. Nu cliënte al meerdere jaren in gesprek is met uw gemeente over het creëren van een stabiele plek voor de ponyclub, voelt de unaniem aangenomen motie dan ook voor haar als een enorme steun. Daar is zij u zeer erkentelijk voor. Hieruit blijkt eens te meer dat u het met cliënte erover eens bent dat het niet enkel



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

om een ponyclub gaat, echter om een unieke plek op Sint Pieter, waar paardrijden in de natuur, zorg én maatschappelijke activiteiten bij elkaar komen.


Cliënte heeft primair tot doel om het belang van de Ponyclub Maastricht, en duurzame continuering van de activiteiten, veilig te stellen. In navolging op uw motie heeft de wethouder kenbaar gemaakt in maart met een voorstel te komen voor de ponyclub. Omdat voor een duurzame continuering van de ponyclub vooralsnog geen zekerheden bestaan, heeft cliënte zich genoodzaakt gevoeld om haar zienswijzen bij het College van burgemeester en wethouders kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB. Betreffende zienswijzen treft u als **bijlage** bij voorliggend schrijven aan, waarnaar inhoudelijk wordt verwezen.

Hoewel cliënte in de basis niet tegen de uitbreidingsplannen van het café is, voorziet zij – bij ongewijzigde vergunningverlening – wel problemen tussen de activiteiten van de ponyclub en het café op zo'n korte afstand (direct) naast elkaar. Samengevat is naar mening van cliënte bij de ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning gemaakte afwegingen in het kader van 'de goede ruimtelijke ordening' onterecht op generlei wijze rekening gehouden met de rechtmatig gebezigde activiteiten van de ponyclub. Daarnaast wordt een aantal vraagtekens gesteld bij de in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken gemaakte afwegingen op verschillende overige onderdelen.

Zoals ook blijkt uit de inhoud van de (bijgevoegde) zienswijzen ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning kan naar mening van cliënte het college van burgemeester en wethouder op basis van de ter visie gelegde ontwerpstukken niet zonder meer, en zonder juridische risico's, overgaan tot het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.

Cliënte vertrouwt erop dat uw gemeenteraad haar zienswijzen, en daarbij primair de belangen van de Ponyclub Maastricht, bij eventuele definitieve vergunningverlening voor de gewenste uitbreiding van het café op de juiste wijze behartigd en hierop het College van burgemeester en wethouders controleert.

Indien gewenst ben ik gaarne bereid om – in het bijzijn van cliënte – een nadere mondelinge toelichting te verstrekken op voorliggende zienswijzen.

Voor eventuele vragen kunt u contact met mij opnemen via 045-5753255 /  55.11.2e
In het vertrouwen u hiermee vooralsnog de zienswijzen namens cliënte voldoende te hebben toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,


Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.


5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

cc: Ponyclub Maastricht

- AANGETEKEND VERZONDEN -

Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

College van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
+31 (0)45 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum 17 januari 2024

Betreft Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB

Ons kenmerk ROM240004.001.002/SVE

Geacht College,

Namens Ponyclub Maastricht, gevestigd aan de Mergelweg ong. (naast huisnummer 332) te (6212 XK) Maastricht, in deze vertegenwoordigd door 5.1.2e5.1.52d.2e

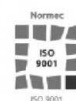
55112@e

5.1.2e

55112@e richt ik mij tot u met het volgende.

Met ingang van 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ligt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Den Dolhaart', dat ziet op het restaureren en uitbreiden van een bestaand café aan de Mergelweg 332 te Maastricht, ter inzage. Gedurende deze termijn wordt de mogelijkheid geboden om eventuele zienswijzen bij uw College kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid maak ik namens cliënte middels voorliggend schrijven tijdig gebruik.

Gelijktijdig met tervisielegging van het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ligt tevens het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (zaaknummer 542722) ter inzage met de mogelijkheid om hiertegen bij de gemeenteraad van Maastricht zienswijzen kenbaar te maken. Ook van die mogelijkheid heb ik namens cliënte middels briefkenmerk (ROM240004.001.001/SVE) tijdig gebruik gemaakt, welk schrijven is bijgevoegd als **bijlage 1**.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Activiteiten Ponyclub Maastricht: rechtmatig aanwezig

Cliënte bezigt direct, grenzend aan café Den Dolhaart en de aldaar nu voorliggende uitbreiding, Ponyclub Maastricht.

De activiteiten omvatten meer dan enkel een ponyclub met het aanbieden van paardrijdlessen. Zo worden de paarden ook ingezet voor therapeutische doeleinden tijdens individuele begeleiding voor kinderen en volwassenen. Ten behoeve van de individuele begeleiding is sprake van samenwerking met diverse organisaties en stichtingen zoals Het Bibihuis, Emovita, Astara, en Jeugd Trauma Herstel Limburg B.V.. Voorts biedt de ponyclub mensen zinvol vrijwilligerswerk, waarbij deze kunnen dienen als re-integratie traject, en worden groepen mensen uit diverse beroepstakken voor een inspirerende groepsactiviteit in de natuur ontvangen.

De paarden worden op een zo natuurlijk mogelijk wijze gehouden, zodat ze naast hun werk zoveel mogelijk paard mogen zijn in een passende leefomgeving. Cliënte onderhoudt de weilanden geheel biologisch, er worden bomen en bloemen aangeplant voor vogels en insecten, en de activiteiten zijn gericht op kringloop door (bijvoorbeeld) de mest te composteren.

De activiteiten van Ponyclub Maastricht vinden plaats op een unieke plek op Sint Pieter, waarbij paardrijden in de natuur, zorg en maatschappelijke activiteiten door cliënte bij elkaar worden gebracht. Kijkend naar het ter plekke van toepassing zijnde bestemmingsplan passen de activiteiten van de ponyclub niet binnen de regels van de ter plekke geldende bestemming 'Agrarisch met waarden'. Weliswaar heeft de gemeente in haar brief van 25 april 2023 (referentienummer: 23-0002PT) aan cliënte kenbaar gemaakt, dat de activiteiten van de ponyclub op grond van het overgangsrecht in het huidig ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' rechtstreeks zijn toegestaan. Betreffende brief van uw gemeente is bijgevoegd als **bijlage 2** bij voorliggende zienswijze.

Gelet op vorenstaande is derhalve sprake van een legale, rechtmatige gebruikssituatie voor de diverse door de ponyclub gebezigde activiteiten. Hoewel hiermee sprake is van een juridische basis voor de rechtmatigheid van de activiteiten van de ponyclub, vormt het bezigen van activiteiten onder het overgangsrecht geen flexibele, en daarmee verre van duurzame, situatie. Zo is eventuele herindeling van de activiteiten in ruimtelijke zin, en/of een eventuele intensivering van de activiteiten (als gevolg van gewenste danwel noodzakelijke doorontwikkeling), in strijd met het overgangsrecht. Ook kan een al dan niet tijdelijke afname van de omvang van de activiteiten ertoe leiden dat de rechten onder het overgangsrecht – en daarmee duurzame continuering van de activiteiten – komen te vervallen.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 november 2023 is de motie 'Ondersteuning duurzame vestiging Ponyclub Maastricht' unaniem aangenomen. Met die motie is aan uw College de opdracht meegegeven om te bezien hoe voor de Ponyclub Maastricht in samenspraak met andere functies in het gebied een definitieve en duurzame huisvesting gerealiseerd kan worden. Cliënte werkt graag mee aan een oplossing. Daarbij heeft het haar voorkeur om op de huidige plek (waar de ponyclub al 64 jaar gevestigd is) te zoeken naar oplossingen. Indien een herindeling op het huidige terrein tot de mogelijkheden behoort waarbij zowel aan de ponyclub als het café een duurzame toekomst kan worden geboden, dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Dit is ook zoals door wethouder Bastiaans tijdens de raadsvergadering op 28 november 2023 heeft aangegeven.

Zouden onverhoopt op de huidige plek geen mogelijkheden worden gezien voor duurzame vestiging van de ponyclub, staat cliënte ook open voor een verhuizing als dat in het belang van de ponyclub is.

Omdat voor een duurzame continuering van de ponyclub vooralsnog geen zekerheden bestaan, voelt cliënte zich genoodzaakt om middels voorliggend schrijven haar zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB. Daarop wordt hierna nader ingegaan.

Onderdeel 'bedrijven en milieuzonering': géén (correcte) afweging

Nu sprake is van rechtmatige activiteiten van de ponyclub bevreemdt het cliënte ten zeerste dat in de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning met geen woord wordt gerept over de aanwezigheid van deze activiteiten. Zeker nu deze plaatsvinden dírect naast de geplande uitbreiding met terras. Het is dan ook voor cliënte in z'n geheel onbegrijpelijk dat in paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing (Plannen-makers, kenmerk PM23008, d.d. 6 oktober 2023), aangegeven wordt dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven te vinden zijn waarvan het plan binnen de geldende richtafstanden (conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') is gelegen.

Eén van de onderdelen van de door de ponyclub gebezigde activiteiten betreft het geven van paardrijlessen. Deze activiteiten zijn vergelijkbaar met het bedrijfstype 'maneges' (SBI-2008: 931), zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', naar welke brochure ook in de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit wordt verwezen. Voor manege-activiteiten dienen de volgende richtafstanden in acht te worden genomen:

- Geur 50 meter
- Stof 30 meter
- Geluid 30 meter
- Gevaar 0 meter

Het moge duidelijk zijn dat – nu de voorgenomen uitbreiding van café Den Dolhaart direct grenst aan de activiteiten van de ponyclub – niet kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Er heeft bij het ter visie gelegde ontwerpbesluit géén (correcte) afweging plaatsgevonden op het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' om te beoordelen of de uit te breiden activiteiten van café Den Dolhaart vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar zijn direct naast de rechtmatig gebezigde activiteiten van Ponyclub Maastricht.

Grote vraagtekens worden gesteld bij de wenselijkheid c.q. inpasbaarheid van de horeca-activiteiten met buitenterras direct grenzend aan de activiteiten van de ponyclub en vice versa: enerzijds is niet uitgesloten dat voor de terrasbezoekers sprake is van geur-, stof- en geluidsoverlast, terwijl anderzijds terrasbezoekers mogelijk kunnen leiden tot schrikreacties bij de paarden met alle gevolgen van dien. Daarnaast grenst het toekomstige terras direct aan de huidig door de ponyclub afgeschermd plek voor de individuele begeleiding en coaching. Als gevolg van deze twee functies direct naast elkaar is geen sprake meer van privacy, en kan daarmee niet (meer) de gewenste veiligheid aan cliënten worden geboden.

Gelet op vorenstaande komen de bedrijfsbelangen van zowel de ponyclub als ook het café, in het geding.

Indien uw College voornemens is om definitief omgevingsvergunning te verlenen voor de door het café gewenste uitbreiding, dient adequaat te worden onderzocht of de uit te breiden bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn direct naast de activiteiten van de ponyclub en welke eventuele maatregelen benodigd zijn om hinder c.q. belemmeringen tussen deze bedrijfsactiviteiten te voorkomen.

Overige onderdelen

Naast de primaire vraagtekens die cliënte stelt bij de inpasbaarheid van de voorgenomen uitbreiding van het café in het kader van het onderdelen 'bedrijven en milieuzonering', is een aantal overige zaken bij het bestuderen van de ruimtelijke onderbouwing (en bijbehorende stukken) opgevallen. Daarop wordt hierna beknopt ingegaan.

Sportveld en bijbehorende voorzieningen (parkeren, kantine, e.d.)

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gewag gemaakt van de aanwezigheid van een sportveld, met bijbehorende voorzieningen zoals het parkeerterrein, kantine, dug-out, e.d.. Van deze voorzieningen wordt in de onderbouwing gesuggereerd dat deze rechtmatig aanwezig zijn, ondanks dat ter plekke de bestemming 'Agrarisch met waarden' van kracht is waarbinnen dergelijk gebruik en dergelijke voorzieningen niet zijn toegestaan.

Onder andere wordt aangegeven dat de bestaande voetbalkantine wordt gerenoveerd en de dug-out van het sportveld wordt vernieuwd, en deze kleine vernieuwingen reeds zijn vergund. Hoewel wordt aangegeven dat deze vernieuwingen niet behoren tot de scope van de ruimtelijke onderbouwing, wordt voor wat betreft het voormalige parkeerterrein bij het sportveld aangegeven dat dit terrein op grond van overgangsrecht als zodanig aanwezig is en gebruikt zou mogen worden voor de (uit te breiden) activiteiten van het café.

In eerste aanleg heeft cliënte gesprekken met uw gemeente gevoerd over aankoop van het voormalige sportterrein met bijbehorende voorzieningen, om ter plekke voor de ponyclub te kunnen voorzien in een ontvangstruimte en beheerderswoning. Daartoe zou bijvoorbeeld de voormalige kantine dienst kunnen gaan doen. Bij die contacten is door uw gemeente o.a. kenbaar gemaakt dat geen vergunningen bekend waren voor de aanwezige bebouwing zoals de kantine, waardoor geen sprake was van een overgangsrechtelijke situatie v.w.b. deze bebouwing. De opmerking in de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van het café, dat de 'kleine vernieuwingen' – zoals de kantine – reeds vergund zouden zijn, bevreedt cliënte dan ook ten zeerste.

Daaruit voortvloeiend worden v.w.b. de rechtmatigheid van het kunnen gebruiken van het parkeerterrein bij het voormalige sportveld ten behoeve van de (uit te breiden) activiteiten van het café grote vraagtekens gesteld. Het daarover vermelde in paragraaf 2.3.1.4 van de ruimtelijke onderbouwing van Plannen-makers biedt onvoldoende inzicht om dit adequaat te kunnen controleren.

Cliënte verzoekt uw College om inzicht te verschaffen in alle aan de onderbouwing ten grondslag liggende stukken waaruit zou blijken dat sprake is van het rechtmatig gebruiken van dit parkeerterrein ten behoeve van de (uit te breiden) activiteiten van het café.

Verkeer & parkeren en stikstof

In paragraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Cliënte stelt vraagtekens bij de juistheid van de in deze paragraaf opgenomen oppervlakten en gehanteerde kencijfers.

Vooraleerst wordt in de berekeningen het gebruik als voetbalveld meegenomen. Van dergelijke gebruik is al meerdere jaren geen sprake meer, waardoor – als al sprake zóu zijn geweest van een overgangsrechtelijke situatie – vanwege het staken van betreffend gebruik dergelijk gebruik niet meer mag worden gebezigd op grond van de geldende bestemmingsregels.

Daarnaast worden in paragraaf 4.9 andere cijfers gehanteerd dan de cijfers die ten grondslag hebben gelegen aan de stikstofberekening voor de gebruikssituatie, zoals deze als bijlage 4 is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Zo wordt bijvoorbeeld in paragraaf 4.9.1 gerekend met een kencijfer voor een restaurant van 8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO terwijl in de aangehaalde stikstofberekening en daarbij gevoegde bijlage A gerekend wordt met een kencijfer voor café en eetcafé van 4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Daarenboven bestaan ook verschillen tussen de gehanteerde oppervlakten tussen hetgeen benoemd in de ruimtelijke onderbouwing en hetgeen ten grondslag heeft gelegen aan de stikstofberekeningen.

Provinciale regelgeving

De voorliggende uitbreiding van café Den Dolhaart is gelegen in het buitengebied van Maastricht. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat op provinciaal beleidsniveau de projectlocatie is gelegen in de 'bronsgroene landschapszone'. De projectlocatie is echter tevens gelegen in het 'beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Naast artikel 2.7.2 is tevens het bepaalde in artikel 2.8.2 van de Geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op zeer beknopte wijze ingegaan hoe de uitbreidingsplannen zich verhouden tot de kernkwaliteiten. 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 naar mening van cliënte wel dienen te gebeuren.

Bovendien is de provincie Limburg op grond van de Wet natuurbescherming bevoegd gezag voor wat betreft de toetsing van werkzaamheden en activiteiten bij Natura 2000-gebieden. Het ten opzichte van de voorgenomen uitbreiding van het café meest nabijgelegen Natura-2000 gebied is aan de overzijde van de Mergelweg gelegen. Uit de ter visie gelegde stukken blijkt niet of de provincie Limburg kenbaar heeft gemaakt of zij op het onderdeel stikstofdepositie kan instemmen met de gewenste uitbreiding van het café.

Geluid

In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt onder 'Toetsing woon- en leefklimaat bij de woningen' o.a. aangegeven dat 'bij de woningen kan worden voldaan aan de toetsingswaarden voor geluid zoals deze gelden voor een gemengd gebied'. Cliënte merkt op dat het café in haar opinie niet gelegen is in een gemengd gebied, echter bij de toetsing van het aspect geluid uitgegaan had moeten worden van de ligging in een rustige woonwijk. Voor dergelijke gebieden gelden strengere geluidwaarden.

Resumerend

Middel voorliggend schrijven maak ik namens cliënte haar zienswijzen kenbaar ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning 'Den Dolhaart' en de daaraan ten grondslag liggende stukken. Naar mening van cliënte is – gelet op de inhoud van voorliggende zienswijze – bij vergunningverlening voor de uitbreiding van café Den Dolhaart op grond van de ter visie gelegde ontwerpstukken geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Samengevat wordt het volgende ten aanzien van de ter visie gelegde stukken opgemerkt:

- Geen rekening is gehouden met de rechtmatig gebezigde activiteiten van Ponyclub Maastricht en de inpasbaarheid van de uitbreiding van café 'Den Dolhaart' direct hiernaast;
- Vraagtekens worden gesteld bij de rechtmatigheid van het mogen/kunnen gebruiken van het parkeerterrein bij het voormalige sportveld ten behoeve van de (uit te breiden) activiteiten van het café;
- Er worden discrepanties geconstateerd tussen de gehanteerde getallen voor de parkeerberekeningen in de ruimtelijke onderbouwing en de stikstofberekening voor de gebruiksfase;
- De uitbreidingsplannen zijn niet (dit blijkt althans niet uit de stukken) voorgelegd aan de provincie terwijl sprake is van provinciale belangen ('bronsgroene landschapszone', 'beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', stikstofdepositie op Natura-2000 gebied);
- In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt ervan uitgegaan dat sprake is van de ligging in een gemengd gebied en getoetst aan de geluidgrenswaarden die voor dergelijk gebied aan de orde zijn, terwijl naar mening van cliënte sprake is van de ligging in een rustige woonwijk waarvoor strengere geluidgrenswaarden gelden.

Cliënte wenst aan te geven dat zij niet per definitie tegen de plannen van café Den Dolhaart is. Wel dient bij de te maken afwegingen voor betreffende vergunningverlening adequaat rekening te worden gehouden met de activiteiten van Ponyclub Maastricht. Daarvan is op grond van de ter visie gelegde ontwerp stukken geenszins sprake, hetgeen cliënte helaas ertoe heeft genoodzaakt om voorliggende zienswijzen bij uw College kenbaar te maken.

Afsluitend gaat cliënte ervan uit dat uw College op korte termijn uitvoering gaat geven aan de tijdens de raadsvergadering van 28 november 2023 unaniem aangenomen motie 'Ondersteuning duurzame vestiging Ponyclub Maastricht', en de opdracht die de gemeenteraad met deze motie aan uw College heeft gegeven actief en adequaat gaan oppakken. Net als nu het geval is bij de gewenste uitbreiding van het café bestaat voor het gemeentebestuur van de Maastricht de mogelijkheid om af te wijken van de vastgestelde bestemmingsplankaders, waarbij een goede motivering van specifieke wenselijke plannen aan de orde is.

'Waar een wil is, is een weg'. De gemeenteraad heeft voor wat betreft het bieden van een duurzame vestiging van de Ponyclub Maastricht duidelijk de 'wil' uitgesproken. Het is nu aan uw College om – in samenspraak met cliënte – de juiste 'weg' te gaan zoeken en te bewandelen.

Indien gewenst ben ik gaarne bereid om – in het bijzijn van cliënte – een nadere mondelinge toelichting te verstrekken op voorliggende zienswijzen.

Voor eventuele vragen kunt u contact met mij opnemen via 045-5753255 / 55112@e
In het vertrouwen u hiermee vooralsnog de zienswijzen namens cliënte voldoende te hebben
toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

[Handwritten signature]
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

5.1.5.1
2e .2e
5.1.2
e 5.1.2e

cc: Ponyclub Maastricht

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen: 1. Zienswijzen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (kenmerk: ROM240004.001.001/SVE);
2. Brief gemeente Maastricht d.d. 25 april 2023 (referentienummer: 23-0002PT).

- AANGETEKEND VERZONDEN -

Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
+31 (0)45 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum 17 januari 2024

Betreft Zienswijze ontwerp verklaring van geen bedenkingen 'Den Dolhaart', zaaknummer 542722

Ons kenmerk ROM240004.001.001/SVE

Geachte leden van de gemeenteraad van Maastricht,

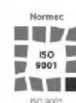
Namens Ponyclub Maastricht, gevestigd aan de Mergelweg ong. (naast huisnummer 332) te (6212 XK) Maastricht, in deze vertegenwoordigd door 5.1.25.1.2e1.2e

55112@e 5.1.2e richt ik mij tot u met het volgende.

Cliënte heeft kennis genomen van uw besluit d.d. 28 november 2023 om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het café Den Dolhaart, gevestigd aan de Mergelweg 332 te Maastricht. Tegen dit ontwerpbesluit wordt de mogelijkheid geboden om met ingang van 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maak ik namens cliënte middels voorliggend schrijven tijdig gebruik.

Voorafgaand aan, alsook tijdens, de raadsvergadering van 28 november 2023 bent u door cliënte geïnformeerd over de activiteiten van Ponyclub Maastricht. Deze activiteiten worden geëinformed direct grenzend aan de beoogde uitbreiding van het café Den Dolhaart. Het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor deze uitbreiding zal grote gevolgen hebben voor de ponyclub.

Als gemeenteraad heeft u het belang van de ponyclub, middels het unaniem aannemen van de motie 'Ondersteuning duurzame vestiging Ponyclub Maastricht', onderschreven. Nu cliënte al meerdere jaren in gesprek is met uw gemeente over het creëren van een stabiele plek voor de ponyclub, voelt de unaniem aangenomen motie dan ook voor haar als een enorme steun. Daar is zij u zeer erkentelijk voor. Hieruit blijkt eens te meer dat u het met cliënte erover eens bent dat het niet enkel



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

om een ponyclub gaat, echter om een unieke plek op Sint Pieter, waar paardrijden in de natuur, zorg én maatschappelijke activiteiten bij elkaar komen.

Cliënte heeft primair tot doel om het belang van de Ponyclub Maastricht, en duurzame continuering van de activiteiten, veilig te stellen. In navolging op uw motie heeft de wethouder kenbaar gemaakt in maart met een voorstel te komen voor de ponyclub. Omdat voor een duurzame continuering van de ponyclub vooralsnog geen zekerheden bestaan, heeft cliënte zich genoodzaakt gevoeld om haar zienswijzen bij het College van burgemeester en wethouders kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning Den Dolhaart, zaaknummer 22-2375WB. Betreffende zienswijzen treft u als **bijlage** bij voorliggend schrijven aan, waarnaar inhoudelijk wordt verwezen.

Hoewel cliënte in de basis niet tegen de uitbreidingsplannen van het café is, voorziet zij – bij ongewijzigde vergunningverlening – wel problemen tussen de activiteiten van de ponyclub en het café op zo'n korte afstand (direct) naast elkaar. Samengevat is naar mening van cliënte bij de ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning gemaakte afwegingen in het kader van 'de goede ruimtelijke ordening' onterecht op generlei wijze rekening gehouden met de rechtmatig gebezigde activiteiten van de ponyclub. Daarnaast wordt een aantal vraagtekens gesteld bij de in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken gemaakte afwegingen op verschillende overige onderdelen.

Zoals ook blijkt uit de inhoud van de (bijgevoegde) zienswijzen ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning kan naar mening van cliënte het college van burgemeester en wethouder op basis van de ter visie gelegde ontwerpstukken niet zonder meer, en zonder juridische risico's, overgaan tot het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.

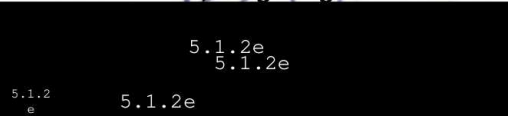
Cliënte vertrouwt erop dat uw gemeenteraad haar zienswijzen, en daarbij primair de belangen van de Ponyclub Maastricht, bij eventuele definitieve vergunningverlening voor de gewenste uitbreiding van het café op de juiste wijze behartigd en hierop het College van burgemeester en wethouders controleert.

Indien gewenst ben ik gaarne bereid om – in het bijzijn van cliënte – een nadere mondelinge toelichting te verstrekken op voorliggende zienswijzen.

Voor eventuele vragen kunt u contact met mij opnemen via 045-5753255 / 5.1.12@e
In het vertrouwen u hiermee vooralsnog de zienwijzen namens cliënte voldoende te hebben toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.


5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

cc: Ponyclub Maastricht



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

	DATUM 25 april 2023	BIJLAGEN 1
BEHANDELD DOOR	DOORKIESNUMMER 5511.2e	ONZE REFERENTIE 23-0002PT
E-MAILADRES	FAXNUMMER 5511.2e	UW REFERENTIE -
ONDERWERP: Positieve conclusie overgangsrecht Ponyclub		VERZONDEN: 25 APR 2023

Beste

Op 18 april 2023 hebben wij uw verzoek ontvangen tot bevestiging van het van toepassing zijn van overgangsrecht voor de Ponyclub gelegen aan de Mergelweg naast perceel Mergelweg 332.

Het verzoek heeft betrekking op de locatie Mergelweg te Maastricht en is geregistreerd onder nummer 23-0002PT. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Wij hebben uw verzoek voor het bevestigen van overgangsrecht ten aanzien van het gebruik van de gronden ten behoeve van een ponyclub inhoudelijk beoordeeld. Bij deze doen wij u de bemerkingen met betrekking tot de overgelegde bescheiden toekomen.

Conclusie planologische toets voor overgangsrecht met betrekking tot de ponyclub

Op grond van de overgelegde stukken in de bijgevoegde motivering blijkt dat de ponyclub al ruim voor inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (in 2011) aanwezig was. Uit de stukken blijkt dat de ponyclub sinds 1997 op het kadastraal perceel bekend als Sectie O nummer 5158 en respectievelijk sinds 2004 gedeeltelijk op het kadastraal perceel Sectie O nummer 5161 onafgebroken aanwezig is.

In artikel 31.2 van dit bestemmingsplan is het volgende overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

- Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



DATUM
25 april 2023

Om te beoordelen of hieraan wordt voldaan, dient (gezien sub d) tevens te worden getoetst aan de regels (waaronder het gebruiksovergangsrecht) van het voorafgaande bestemmingsplan.

Het voorgaande bestemmingsplan betreft het oude bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (1978). Op grond van dit bestemmingsplan gold ter plaatse de bestemming "Passieve recreatie". Op grond van artikel 5.1 van dit bestemmingsplan zijn de op de bestemmingskaart als passieve recreatie aangegeven gronden bestemd voor passieve recreatie en agrarische doeleinden met het behoud of herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Het gebruik ten behoeve van de ponyclub is conform dit bestemmingsplan.

Op grond van de in de bijlage bijgevoegde motivering en bewijsstukken is voldoende aannemelijk c.q. aangetoond dat de ponyclub voor inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan legaal aanwezig was en sindsdien onafgebroken aanwezig is op de betreffende percelen. Tevens is aannemelijk dat het gebruik ten behoeve van de ponyclub sinds 2011 niet is veranderd/geïntensiveerd. Het huidige gebruik ten behoeve van de ponyclub is op basis van het overgangsrecht in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg" dan ook rechtstreeks toegestaan.

Het is verboden om het gebruik ten behoeve van de ponyclub zoals dat bestond op de datum van inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan (2011) te intensiveren, of te (laten) veranderen in een ander met dat bestemmingplan strijdige gebruik, tenzij daardoor de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het gebruik ten behoeve van de ponyclub voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, dan vervalt daarmee het overgangsrecht en is het verboden om dit gebruik daarna weer te (laten) hervatten.

Nadere informatie

Verdere informatie is te verkrijgen bij

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Medewerkster Vergunnen Wabo

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 8 9 10 11 13 14 15 21 22 23 24