



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Toezeggingen Domeinvergadering Fysiek 7 mei 2024 VVGB Den Dolhaart	15 mei 2024 Verz. 15 mei 2024	2
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
EJA (Eugene) Smeets	043 350 4595	2024.01597
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Eugene.Smeets@maastricht.nl	--	--

Geachte raadsleden,

In de Domeinvergadering Fysiek van 7 mei jl. spraken wij met elkaar over de VVGB Den Dolhaart dat de uitbreiding van het bestaande café mogelijk maakt bij café Den Dolhaart, Mergelweg 332. Tijdens de behandeling zijn een aantal toezeggingen gedaan om u nader te informeren.

**Toezegging:** Wethouder Bastiaens zegt (mede namens wethouder Mackus) toe aan mw. Heijnen (eigenaresse Ponyclub Mergelweg) binnen één maand een indicatie te geven wat betreft de kosten van de aankoop van de woning, duidelijkheid te geven m.b.t. het verdere besluitvormingsproces en de omvang/herschikking van de gronden.

**Antwoord:** Binnen genoemde maand staat een gesprek met mevrouw Heijnen gepland. Tijdens dit gesprek zal zoals toegezegd een indicatie/bandbreedte inzake de aankoopprijs/huurprijs van de woning Mergelweg 260 uitgaande van de nieuwe bestemming, worden gegeven. Tevens zal in dit gesprek het tijdsbestek worden toegelicht dat nodig is om de nieuwe bestemming te regelen en dit te verankeren in de Omgevingsvisie. Hierbij kan er ook een indicatie worden gegeven van de gronden die mogelijks herschikt kunnen worden en de (on)mogelijkheden in relatie tot het Didam-arrest.

**Toezegging:** wethouder Bastiaens zegt (mede namens wethouder Mackus) toe 12 dagen voorafgaande aan de raadsvergadering schriftelijke antwoord te geven op de gestelde vragen:

1. Wat wel en niet onder de term passieve recreatie wordt verstaan (oude bestemmingsplan).

**Antwoord:** Dit is niet nader omschreven in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied-St. Pietersberg-Jekerdal-Cannerberg zoals vastgesteld door de Raad op 8 november 1978 en ook niet in de 1e herziening van dit bestemmingsplan, zoals vastgesteld door de Raad op 1 juli 1986. Een kopie van de planregels van genoemd bestemmingsplan met betrekking tot de bestemming "passieve recreatie" is bijgevoegd.

Het bestemmingsplan uit 1978 en de 1e herziening ervan werden inmiddels vervangen door het nieuwe (en thans geldend) bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg-Jekerdal-Cannerberg dat door de gemeenteraad op 22 november 2011 is vastgesteld. Het voetbalveld heeft de bestemming "agrarisch met waarden".

In het kader van een beslissing op bezwaar (kenmerk 21-0503BB) en de hierop aansluitend ingediende gewijzigde aanvraag van een bouwvergunning voor de renovatie van de voetbal-



DATUM  
15 mei 2024

sportkantine (kenmerk 21-1142wb) heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de planologisch juridische situatie van het voetbalveld en de voetbal-sportkantine. Op basis hiervan werd geconcludeerd dat het gebruik van het voetbalveld onder het overgangsrecht valt. De renovatie van de voetbal-sportkantine werd op 15 maart 2022 vergund.

2. De onderliggende informatie ten aanzien van de uitbreiding i.r.t. het daaruit resulterende extra verkeer aan de raad toe te laten komen.

**Antwoord:** Deze informatie is te vinden in paragraaf 4.9.2 (bladzijde 46) van bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 6 oktober 2023.

3. In samenwerking met mevrouw Heijnen het traject verder invulling te geven.

**Antwoord:** Het gesprek met mevrouw Heijnen is gepland en is een eerste contactmoment in de verdere invulling van het gezamenlijke traject.

4. De kosten van de aanschaf van het pand aan de raad toe te laten komen.

**Antwoord:** de koopprijs bedraagt € 700.000,- kosten koper.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

# Ruimtelijke Onderbouwing

Mergelweg 332 te  
Maastricht

**Gemeente Maastricht**



Gemeente Maastricht  
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 09-10-2023

Zaaknummer : 22-2375WB

Behoort bij onderbouwing van B&W

d.d. 06-12-2023



**Plannen-makers**  
Experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: definitief

Datum: 6 oktober 2023

Contactpersoon Plannen-makers: **5.1.2e** | **5.1.2e**

Kenmerk Plannen-makers: PM23008

Opdrachtgever: Sathos Beheer B.V.



*Plannen-makers  
Europalaan 500  
3526 KS Utrecht  
[www.plannen-makers.nl](http://www.plannen-makers.nl)  
BTW id: NL863445639B01  
KvK nummer: 84970502*



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2	Leeswijzer .....	4
2	Het plan .....	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving van het plan.....	8
2.3	Vigerend bestemmingsplan .....	18
3	Beleidsmatige onderbouwing .....	23
3.1	Rijksbeleid .....	23
3.2	Provinciaal beleid.....	25
3.3	Gemeentelijk beleid .....	28
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid .....	32
4.1	Bedrijven en milieuzonering .....	32
4.2	Geluidhinder .....	33
4.3	Ecologie .....	35
4.4	Bodem .....	36
4.5	Luchtkwaliteit .....	38
4.6	Externe veiligheid .....	40
4.7	Archeologie en cultuurhistorie .....	42
4.8	Waterhuishouding.....	42
4.9	Verkeer en parkeren.....	45
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	47
6	Bijlagen .....	48



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Mergelweg 332 te Maastricht (gemeente Maastricht) staat een café. Het voornemen is om het café te verbouwen en uit te breiden. De bestaande bestemming 'Horeca' blijft gehandhaafd. Naast deze ontwikkeling wordt een fietsenstalling mogelijk gemaakt met 45 plaatsen. 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 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 mogelijk te maken is een uitgebreide omgevingsvergunning nodig. Een onderdeel van deze uitgebreide omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende document voorziet in de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing, de milieutechnische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van dit planvoornemen.

## 1.2 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de toelichting van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Na de toelichting volgen de bijlagen.



## 2 Het plan

### 2.1 Ligging van het plangebied

De planlocatie (afbeelding 1) ligt aan de Mergelweg 332 in het buitengebied van de gemeente Maastricht. In de planlocatie staat een kenmerkend bouwwerk die exterieure bescherming geniet. Het is een gemeentelijk monument dat beschermd is op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening. Het perceel staat bekend als gemeente Maastricht, sectie O, perceelnummer 5159.

Het gebied rondom de planlocatie bestaat uit een glooiend landschap waarin akkerbouw plaatsvindt. Ten westen van de planlocatie loopt de beek 'Jeker', waaraan zich molens bevinden. Ten noorden ligt de stad Maastricht, waarvan de buurten 'Jekerdal' en 'Biesland' zich op geringe afstand tot het plangebied bevinden. Ten oosten van het plangebied ligt de Sint Pietersberg en de ENCI-groeve, waar mergel wordt gewonnen. Hier is een voorbereidingsbesluit getroffen. In afbeelding 2 is de omgeving van het plangebied te zien.



**Afbeelding 1:** Locatie van het plangebied, rood omlijnd. Bron: Google Earth.

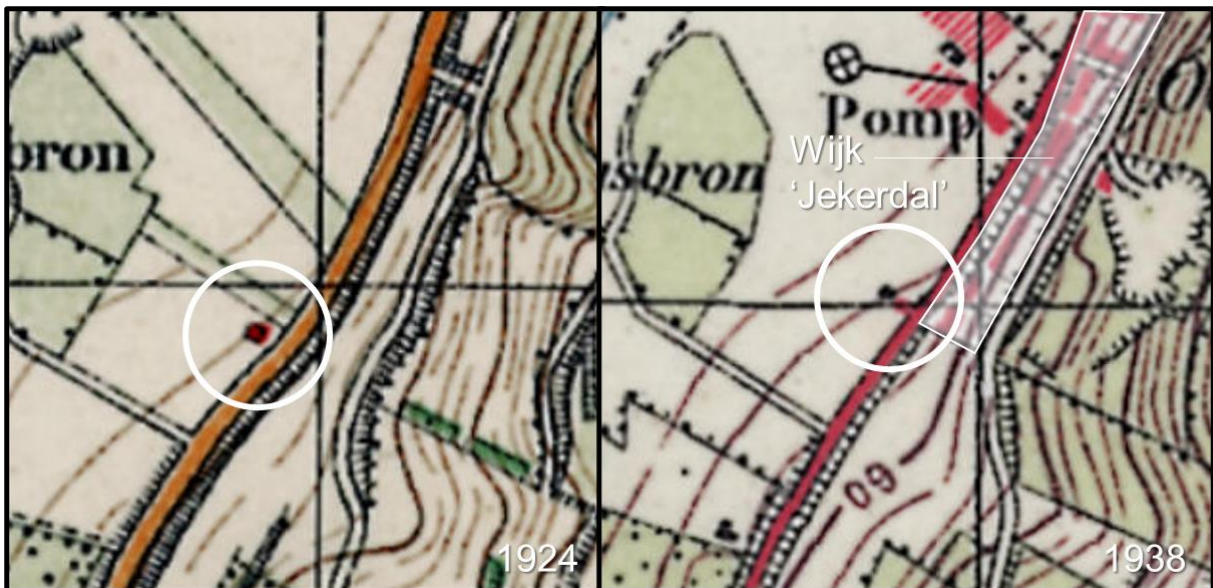






**Afbeelding 2:** Omgeving van het plangebied, rood omlijnd. Bron: Google Earth.

De bebouwing van het plangebied dateert uit 1910. Op topografische kaarten is het plangebied vanaf 1924 goed te zien. In de jaren daarna is een bouw van de wijk 'Jekerdal' te zien. Grote landschappelijke wijzigingen komen niet voor, waardoor het landschap grotendeels behouden is gebleven..





**Afbeelding 3:** Historische kaarten van het plangebied, jaartal rechtsonder aangegeven. Plangebied wit/rood omlijnd. Bron. TopoTijdreis.



## 2.2 Beschrijving van het plan

### 2.2.1 Huidige situatie

Door de jaren heen is het gebouw diverse keren bouwkundige aangepast, waaronder de verhoging van de nok van het hoofdgebouw en een uitbouw aan de achterzijde. De historische functie van het gebouw is kleinschalige agrarische boerderij. In onderstaande alinea's zijn de wijzigingen op basis van historische vergunningstekeningen in kaart gebracht.

#### *Jaartal 1950 – Vergroten en uitbouwen van het bouwwerk*

In 1950 is het bouwwerk vergroot. De volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De nokhoogte is vergroot van het bouwwerk;
- De schuur is bijgebouwd inclusief een toiletvoorziening;
- Er is een woonverdieping mogelijk gemaakt;
- Het café is vergroot;
- Er is een opening in de zijgevel gemaakt;
- De bergplaats is bij de woonruimte betrokken;
- Er is een kozijn met borstwering ter plaatse van de poort in de voorgevel geplaatst.



**Afbeelding 4:** Wijzigingen ten opzichte van 1910, inclusief aanzichten. Bron: Artesk van Royen Architecten.



*Jaartal 1971 – Bouwen van een keuken, toiletten, garage en vernieuwing van het dak*

In 1971 heeft een nieuwe wijziging plaatsgevonden. Ditmaal zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Het café is vergroot;
- De zolder is bij de woonverdieping betrokken;
- De positie van de trap is gewijzigd;
- De achtergevel is verhoogd;
- De aanbouwen zijn vervangen door een nieuwe aanbouw;
- De gevels zijn wit geschilderd;
- De kozijnen zijn vernieuwd;
- Er is een garage bijgebouwd.

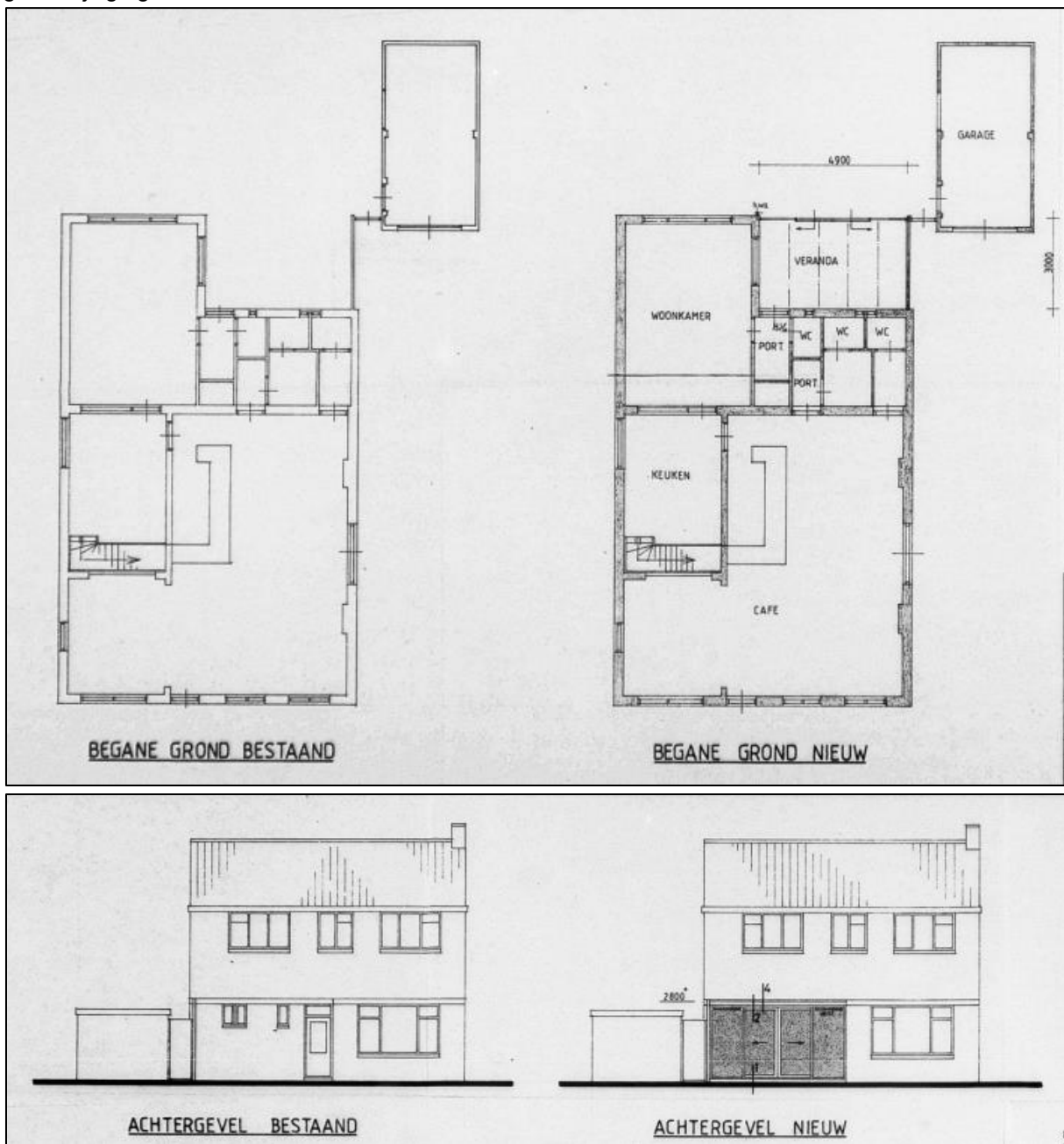


**Afbeelding 5:** Wijzigingen ten opzichte van 1950, inclusief aanzichten. Bron: Artesk van Royen Architecten.



*Jaartal 1984 – Restauratie achtergevel*

In 1985 is de achtergevel gerestaureerd. In navolgende afbeelding is een archief tekening te zien. Op de archieftekening is te zien dat er een veranda is aangebouwd. De bestaande achtergevel heeft zelf geen wijzigingen ondervonden.



**Afbeelding 6:** Wijzigingen ten opzichte van 1971, inclusief aanzichten. Bron: Artesk van Royen Architecten.

Het gebouw is een gemeentelijk monument op grond van het vigerende bestemmingsplan (paragraaf 2.3). In onderstaande afbeeldingen is de huidige status van het gebouw op foto's vastgelegd. Navolgend is een situatietekening van de bestaande situatie weergegeven.



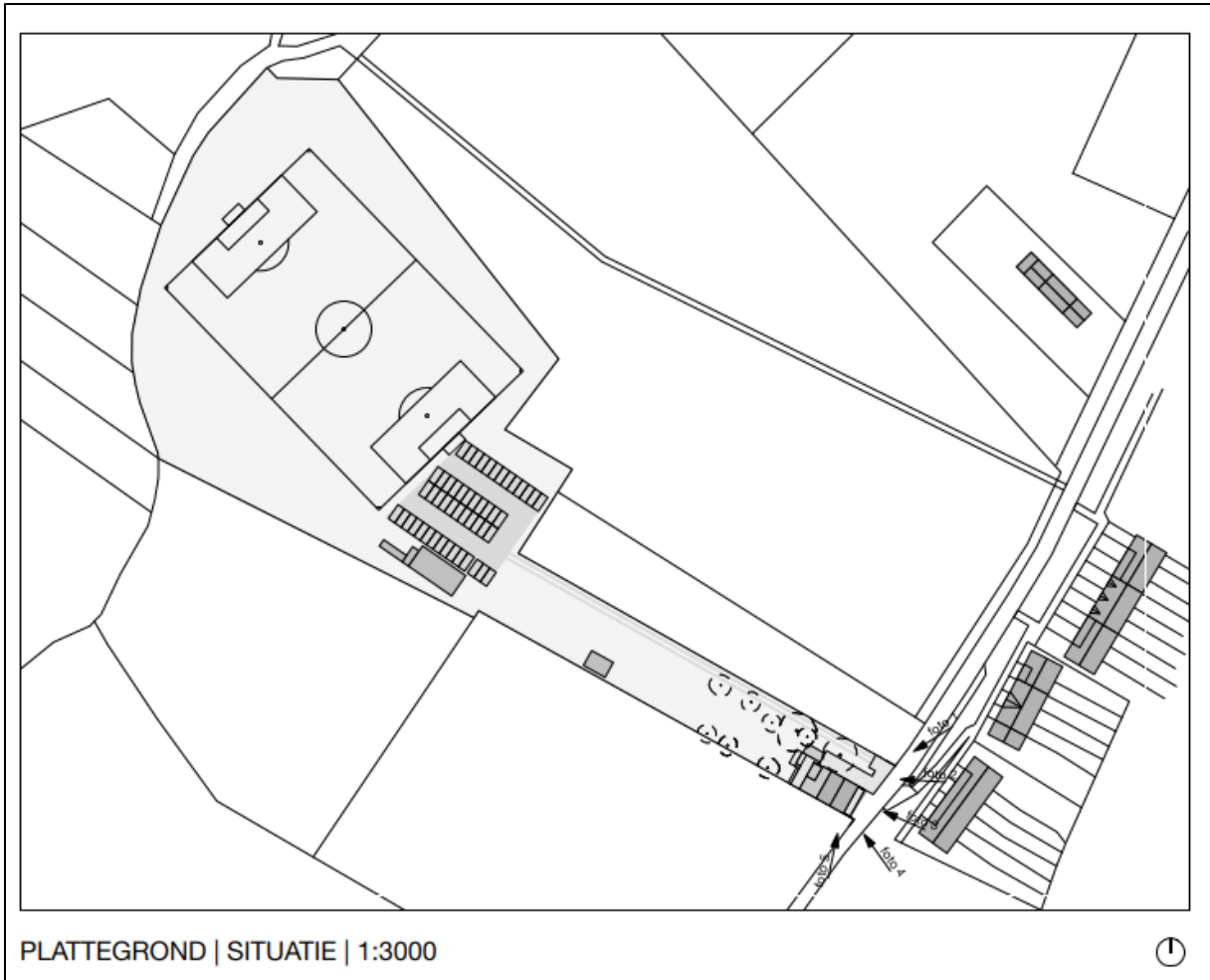


**Afbeelding 7:** Foto van de voorzijde van de horecagelegenheid. Bron: Artesk van Royen Architecten.



**Afbeelding 8:** Foto van de horecagelegenheid, gericht op het zuidwesten. Bron: Artesk van Royen Architecten





**Afbeelding 9:** Situatietekening bestaande situatie. Bron: Artesk van Royen Architecten.



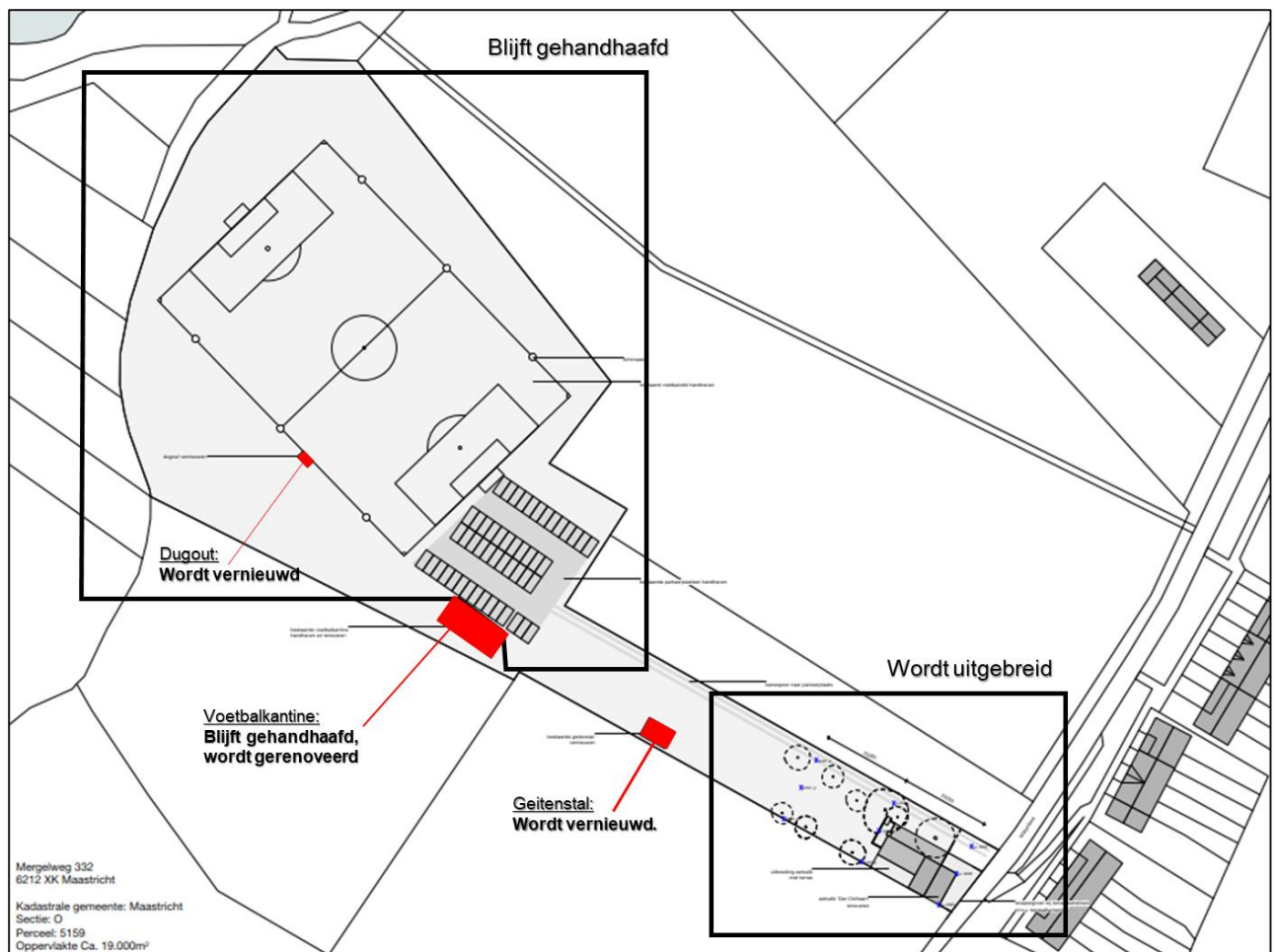
### 2.2.2 Toekomstige situatie

Het deel waarop de parkeerplaatsen en het sportveld liggen ondergaat geen wijzigingen, zie onderstaande afbeelding. Het perceeldeel aan de Mergelweg ondergaat wel wijzigingen, waaronder een renovatie van eetcafé 'Den Dolhaart', de uitbreiding van het café ten behoeve van een restaurant met een terras en de bouw van een kelder. Ook de bedrijfswoning wordt intern verbouwd.

Naast deze wijzigingen vinder er drie kleine vernieuwingen plaats nabij het sportveld:

- De bestaande geitenstal wordt vernieuwd;
- De bestaande voetbalkantine wordt gerenoveerd;
- De dugout van het sportveld wordt vernieuwd.

Deze kleine vernieuwingen zijn reeds vergund en behoren niet tot de scope van deze ruimtelijke onderbouwing.



**Afbeelding 10:** Overzicht ontwikkelingslocatie. Bron: Artesk van Royen Architecten.

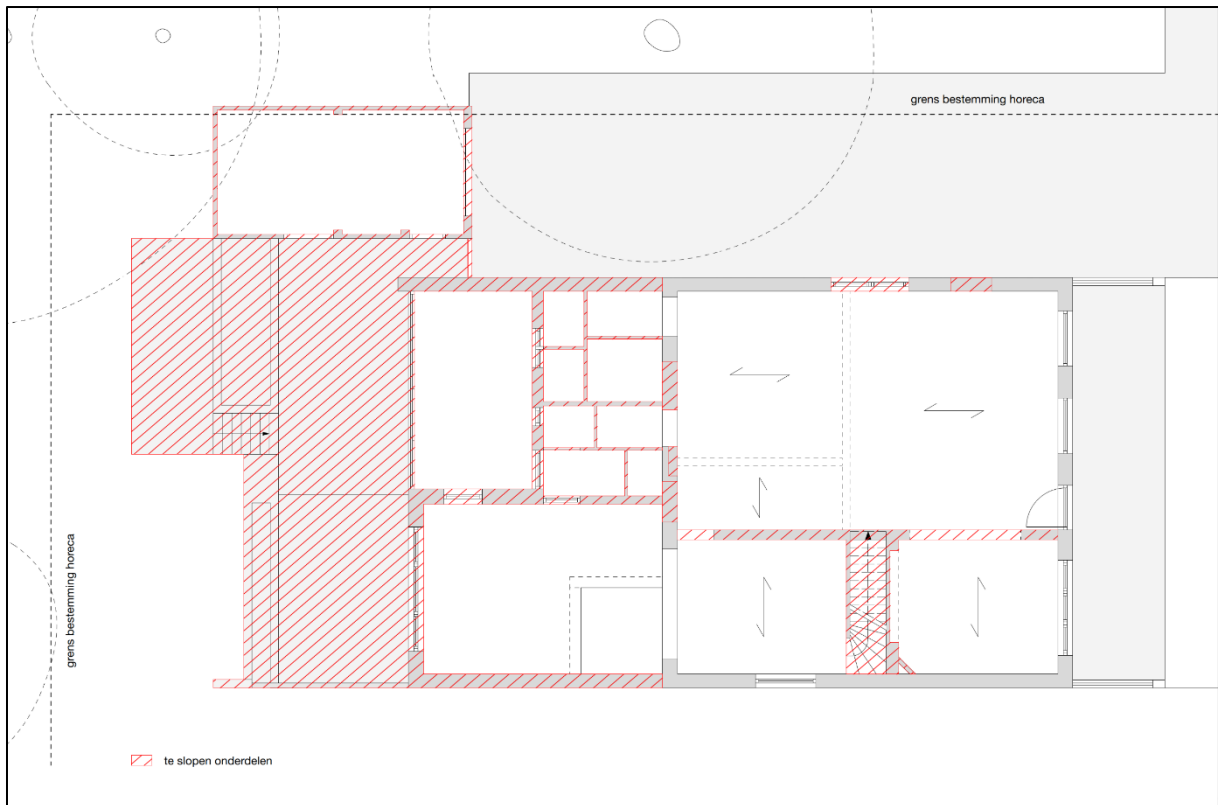
In onderstaande alinea's wordt specifieker ingegaan op de verschillende ontwikkelingen van het perceel.

#### *Te slopen onderdelen*

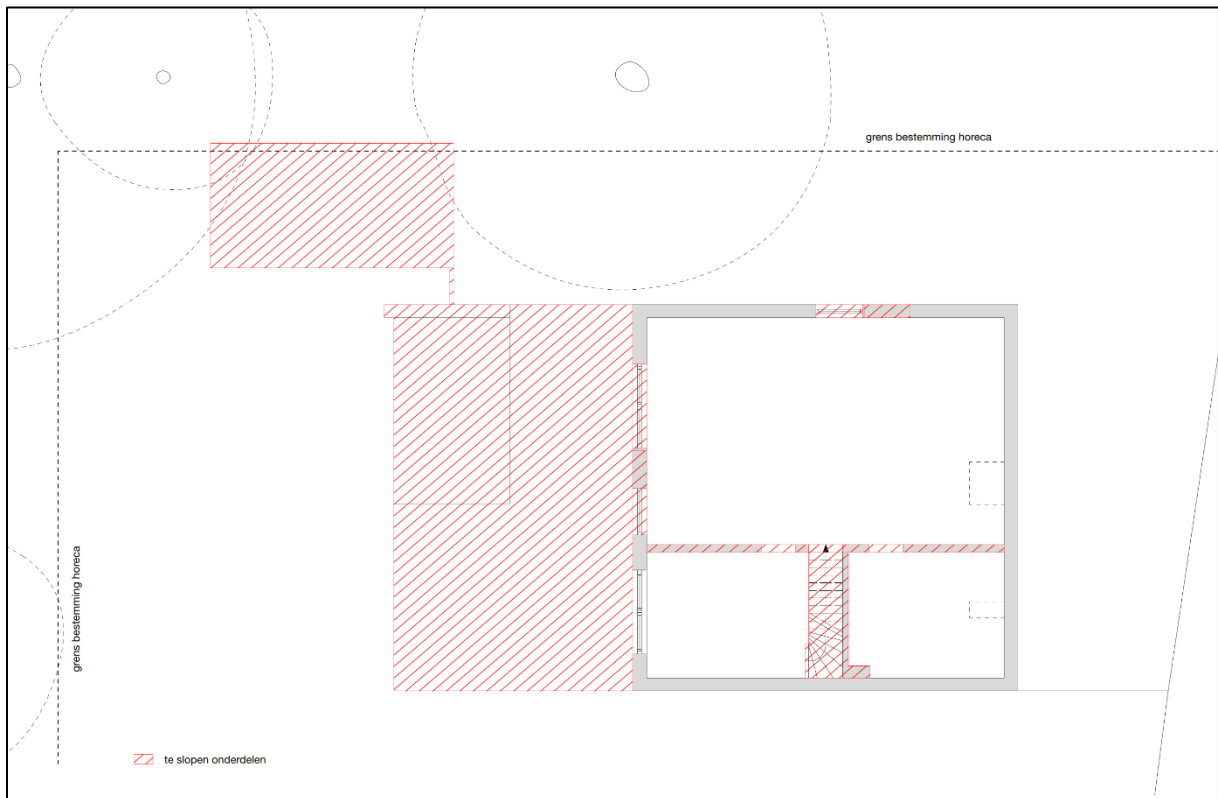
In onderstaande afbeeldingen is te zien welke onderdelen van de huidige situatie worden gesloopt. Navolgend wordt een restauratieplan van de voorgevel weergegeven.







**Afbeelding 11:** Te slopen onderdelen, begane grond. Bron: Artesk van Royen Architecten.



**Afbeelding 12:** Te slopen onderdelen, eerste verdieping. Bron: Artesk van Royen Architecten.





**Afbeelding 13:** Restauratieplan voorgevel. Bron: Artesk van Royen Architecten.

De restauratie van de voorgevel bestaat uit:

- Verwijderen van begroeiing tussen de voegen en mosgroei op de bakstenen;
- Het mergelwerk schoonmaken, losse delen verwijderen en afborstelen; waar nodig worden de mergelblokken vervangen;
- Loszittend en verzand voegwerk van mergelwerk wordt uitgekapt en opnieuw gevoegd conform de bestaande staat;
- Het metselwerk van de gevelvlakken wordt schoongemaakt, kapotte stenen worden verwijderd en opnieuw ingeboet met aangepaste bakstenen.

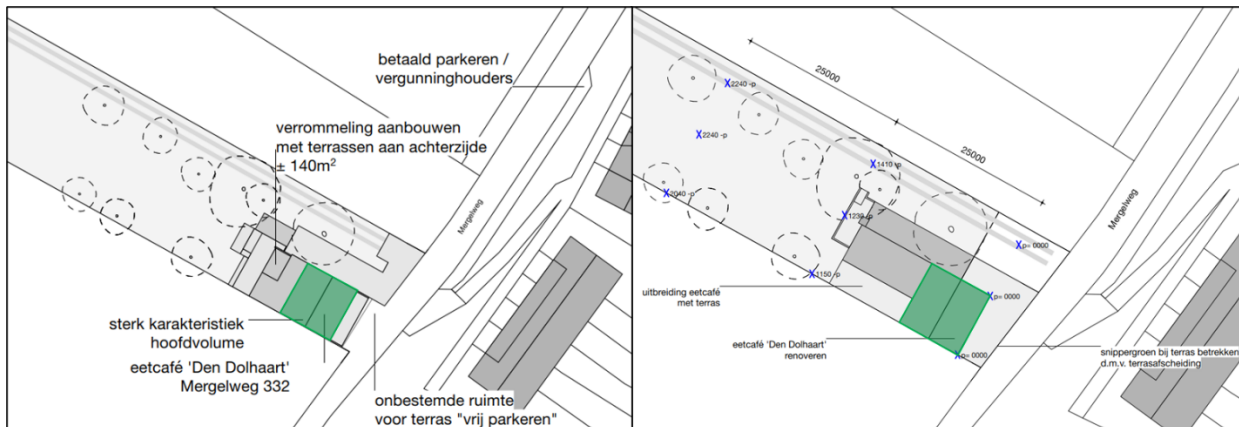
### *Buitenterrein*

Aan de voorzijde van het café wordt de huidige erfgrens opgeschoven richting de Mergelweg, waarbij het snippergroen wordt gekocht van de gemeente. De grens tussen de Mergelweg en de nieuwe erfgrens wordt door paaltjes met ketting vormgegeven. Een voorplein met een terras van circa 58 m<sup>2</sup> wordt ook mogelijk gemaakt. Aan de zijgevel richting de parkeerplaats komt een opstelplaats voor circa 45 fietsen, waarbij de indeling nader wordt bepaald. Aan de achterzijde wordt een grindbed aangelegd voor infiltratie van regenwater met een lozingsvolume van 1,3 liter per seconde. Het bestaande karrespoor en de bestaande beplanting, zoals bomen en struiken, worden zoveel mogelijk behouden.

Aan de achterzijde van het eetcafé wordt het terras aangepast. Het terras zal een oppervlak krijgen van 73,4 m<sup>2</sup>.



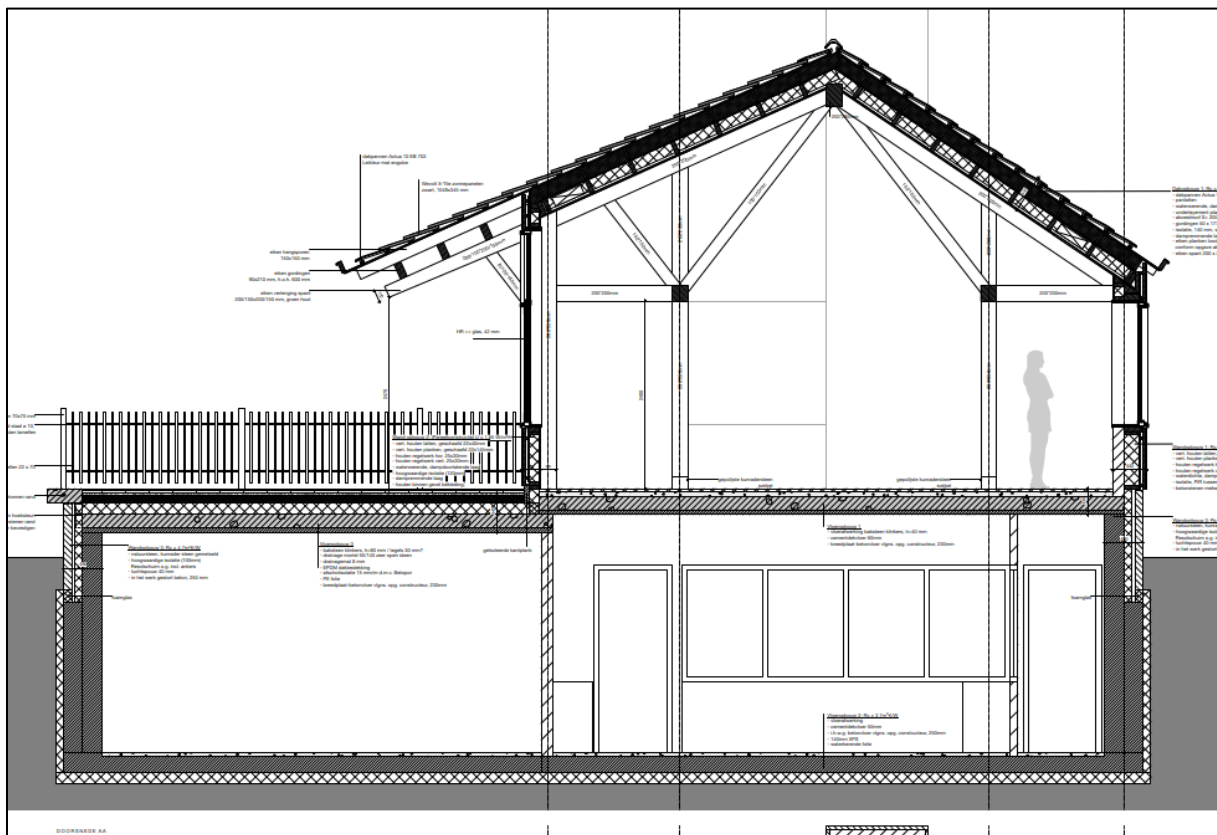
Het eetcafé, het restaurant en de bedrijfswoning krijgen allen een aparte entree. Alle functies kunnen via het terras aan de voorzijde worden bereikt. Naast het huidige eetcafé loopt een karrespoor richting de parkeerplaats op het achterterrein. Dit karrespoor blijft intact.



**Afbeelding 14:** Overzichtstekening oude situatie (links) en nieuwe situatie (rechts). Bouwvolume café in het groen aangegeven. Bron: Artesk van Royen Architecten.

#### Intern – Kelder

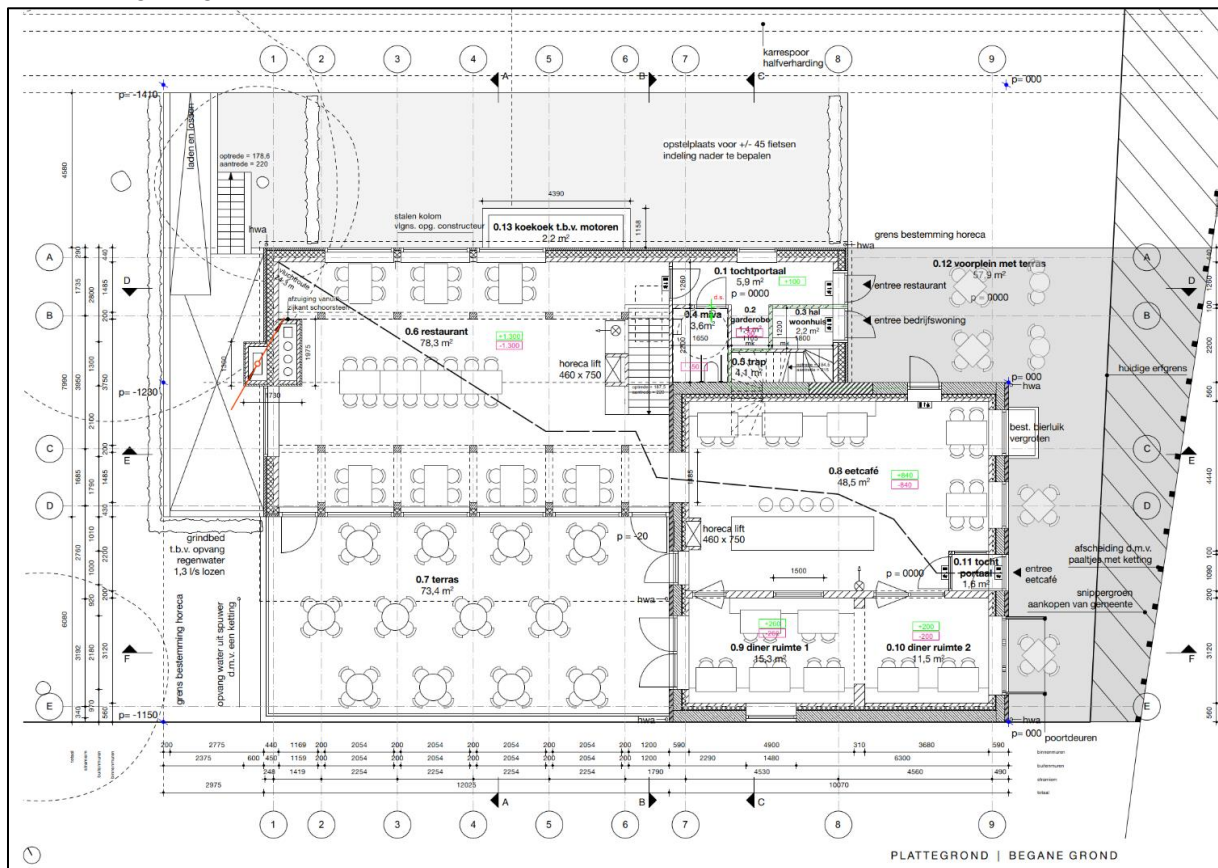
De kelder van het eetcafé wordt uitgebreid met een technische ruimte, een opslag / personeelsruimte een keuken en toiletten. Het maximale peil beneden maaiveld zal 3.375 m bedragen. Via de buitenruimte wordt de verbinding gelegd tussen de personeelsruimte en de begane grond. Deze verbinding dient ook voor het laden en lossen van goederen.



**Afbeelding 15:** Doorsnede met nieuwe kelder. Bron: Artesk van Royen Architecten.



## Intern – Begane grond



**Afbeelding 16:** Nieuwe situatie begane grond. Bron: Artesk van Royen Architecten.

De begane grond wordt uitgebreid en een aantal bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt. De huidige garage maakt plaats voor ruimte ten behoeve van het restaurant. Het restaurant krijgt een oppervlak van 78,3 m<sup>2</sup>. Het eetcafé blijft aan de buitenzijde intact; aan de binnenzijde worden wanden gesloopt om zo een open ruimte te creëren voor het eetcafé en twee dinerruimten.

De toiletten zullen zich in de kelder bevinden, behalve het mindervalidentoilet dat zich naast de garderobe in het tochtportaal bevindt.

## Intern – Bedrijfswoning

De bedrijfswoning krijgt een interne wijziging, waarbij de trap wordt verplaatst en een overloop wordt gecreëerd. De bedrijfswoning krijgt een woonkamer/ keuken combinatie, twee slaapkamers, een badkamer en een toilet.

## Dak

Het dak wordt vernieuwd. De bestaande schoorsteen blijft bestaan. Het hemelwater wordt geloosd op het nieuwe dak, waarbij een spuwer met ketting het hemelwater uiteindelijk loost op het maaiveld. Het hemelwater wordt opgevangen door een grindbed waarop 1,3 liter per seconde kan worden geloosd.



## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Een aantal verschillende bestemmingsplannen zijn van toepassing voor de ontwikkeling:

- Bestemmingsplan Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (onherroepelijk, 13 februari 2013);
- Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie (onherroepelijk, vastgesteld 10 maart 2020);
- Facetbestemmingsplan Parkeren (onherroepelijk, vastgesteld 29 mei 2018).

In navolgende paragrafen worden deze bestemmingsplannen toegelicht.

### 2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg



**Afbeelding 17:** Bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie, legenda o.b.v. horecabestemming.  
Bron: Ruimtelijke Plannen.

De ontwikkeling vindt plaats in de enkelbestemming 'Horeca'. Naast deze enkelbestemming bevindt zich een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met een specifieke vorm van waarde – archeologische zone c. De maatvoering van het gebouw is ook vastgelegd, met een maximum bouwhoogte van 8,5 meter en een maximum goothoogte van 6,5 meter. Naast deze aanduidingen en bestemmingen bevat het plangebied een *geluidzone – industrie* t.b.v. het ENCI-terrein. In onderstaande alinea's wordt bekeken waarom er niet wordt voldaan aan dit bestemmingsplan.

#### 2.3.1.1 Enkelbestemming - Horeca

In de regels van deze enkelbestemming wordt voor de horecafunctie en de bedrijfswoning het volgende aangegeven:



### 8.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd. De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
  - 2 de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
  - 3 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
  - 4 de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-en bouwhoogte' of ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-en bouwhoogte' is aangegeven.

### 8.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- c. Bij een vrijstaande woning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
  1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
  2. de bouwhoogte niet meer dan bedragen 8,5 m mag;
  3. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>.
- d. Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
  1. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>;
  2. de goothoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden;
  3. de bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.

De ontwikkeling is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat:

- De functie van de ontwikkeling blijft een horecafunctie, maar omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd is de ontwikkeling in strijd met de regels t.a.v bebouwing.

#### 2.3.1.2 Dubbelbestemming – Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed in de vorm van archeologische (verwachtings)waarde. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a': archeologische zone a;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b': archeologische zone b;



- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c':  
archeologische zone c.

Het planvoornemen valt in de archeologische zone c. Voor deze zone geldt de volgende voorwaarde in artikel 19.2.1 sub a:

*“Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' of kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.”*

Het plan is niet in strijd met deze dubbelbestemming omdat de bouw van de kelder een kleiner oppervlak omvat dan 2.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft de gemeente op 23 mei 2022 ingestemd met de graafwerkzaamheden t.b.v. de kelder, omdat de werkzaamheden zich op meer dan 50 meter afstand bevinden van belangrijke archeologische vindplaatsen.

### **2.3.1.3 Geluidzone – Industrie**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' - mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen. In paragraaf 4.1 (Bedrijven en milieuzonering) wordt verder ingegaan op deze geluidzone.

### **2.3.1.4 Overgangsrecht – Parkeerterrein (Agrarisch met waarden)**

Een groot deel van het perceel ligt in de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn mede bestemd voor groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, uitsluitend direct aansluitend aan de agrarische bebouwing, wegen en paden, bedrijfswoningen e.d.

Het parkeergedeelte past in principe niet in dit bestemmingsplan. De gemeente heeft echter een onderbouwing gegeven waarom de bestaande parkeerplaatsen onder het overgangsrecht vallen.

Het voorafgaande bestemmingsplan 'Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (1978)' had voor de planlocatie de bestemming 'Passieve recreatie' toegekend. Het onderliggende artikel 5.1 gaf voor passieve recreatie aan dat de gronden bestemd waren voor passieve recreatie en agrarische doeleinden, met het behoud van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Op basis van artikel 5.3 gold op of in de bestemming passieve recreatie een verbod op het gebruik van de gronden als parkeerterrein.

Het overgangsrecht uit het oude bestemmingsplan uit 1978 maakt echter geen onderscheid tussen het gebruik dat voor 1978 legaal of illegaal was. De gemeente heeft aangegeven dat het aannemelijk is dat de parkeerplaatsen al in 1978 aanwezig waren, ten tijde van het van kracht worden van het toenmalige bestemmingsplan. Hoewel de parkeerplaatsen in strijd zijn met de regels van het oude bestemmingsplan mag het aanwezige gebruik van die parkeerplaatsen op grond van artikel 10.1 (waarin het overgangsrecht is geregeld) worden voortgezet.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt voor de parkeerplaatsen een planologisch juridisch kader mogelijk gemaakt. Echter, bij een wijziging van de parkeerplaatsen in een ander gebruik of een onderbreking van langer dan een jaar, komt de bescherming uit het overgangsrecht te vervallen. De initiatiefnemer heeft een verklaring voorgelegd, waardoor de gemeente heeft geconstateerd dat het parkeerterrein in 2021 nog in gebruik is geweest. Het parkeerterrein valt met de huidige afmetingen onder het overgangsrecht. Het aantal van de totaal 26 parkeerplaatsen zijn in te passen op het bestaande (onder het overgangsrecht vallende) parkeerterrein. In paragraaf 4.9 (Verkeer en parkeren) wordt verder aandacht besteedt aan de parkeersituatie.



### 2.3.2 Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Het Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie borgt het culturele erfgoed van de gemeente Maastricht in een planologisch juridisch kader. Het plangebied valt in de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie', waarbinnen een bouwaanduiding is opgenomen voor het eetcafé met de naam 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk'.

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. De specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk is onderverdeeld en toegevoegd als beschrijving in bijlage 1 van het facetbestemmingsplan (Cultuurhistorische Rapportage). In onderstaande tabel is de cultuurhistorische beschrijving uit deze bijlage voor de Mergelweg 332 weergegeven.

**Tabel 1: Cultuurhistorische beschrijving van Mergelweg 332. Bron: Gemeente Maastricht.**

Adres	Mergelweg 332, 6212 XK Maastricht
Gegevens	Oorspronkelijke functie: woning Huidige functie: café
Status	Kenmerkend bouwwerk, bouwvolume, kapvorm, buitengevels.
Omschrijving	<p><b>Inleiding:</b> Woonhuis uit ca.1900 met decoratief metselwerk, gelegen binnen de bebouwde kom van Maastricht.</p> <p><b>Beschrijving</b> Vrijstaand pand van één bouwlaag met een zadeldak met de nok parallel aan de weg. Het dak is gedekt met gesmoorde Hollandse pannen en in het voorste dakvlak is een modern dakvenster. Aan het voorste dakvlak is een houten bakgoot met een vernieuwde lijst. De voorgevel heeft een gepleisterde plint met blokmotief. Daarboven is de gevel opgetrokken in rode baksteen met versieringen in gele baksteen: ruitmotieven tussen de vensters en een gele sierlijst boven de begane grond. Het voegwerk is vernieuwd en de gevel gereinigd, waardoor de bakstenen beschadigd zijn. De gevel is vier gevelassen breed. Links is een brede poortopening met een segmentboogvormige ontlastingsboog, met daarin twee gietijzeren sierankers. Hierin is later een driedelig raam met bovenlichten geplaatst en de plint is aangevuld met dezelfde vormgeving. Rechts van de poort is een toegang met een oorspronkelijk bovenlicht met glas-in-lood en een vernieuwde voordeur. Rechts zijn twee vensters met gemetselde segmentbogen en een hardstenen onderdorpel. Ze bevatten houten ramen met een oorspronkelijk bovenlicht met glas-in-lood. Alle ontlastingsbogen zijn voorzien van een kunststenen sluitsteen met een diamantkopmotief. Onder de goot is een gemetselde tandlijst.</p>
Waardering	<p>Het bouwwerk is “kenmerkend” gewaardeerd vanwege zijn architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is.</li> <li>• het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp.</li> <li>• het een bijzondere detaillering en bijzondere ornamenten heeft, namelijk het siermetselwerk en het sierpleisterwerk.</li> </ul> <p>Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het sierpleisterwerk (plint en sluitstenen)</li> <li>• het siermetselwerk</li> <li>• de oorspronkelijke bovenlichten</li> <li>• de gietijzeren ankers</li> </ul> <p>Het pand is niet dominant gewaardeerd vanwege:</p>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de aantasting van de authenticiteit (vernieuwde ramen, deur, goot en voegwerk)</li> </ul>
Richtlijnen	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2 van dit rapport.</li> <li>• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport.</li> </ul> <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen aanvullende richtlijnen.</li> </ul>

Vanuit de afdeling Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht is het plan onder voorwaarden akkoord:

- De bovendakse schoorsteen blijft behouden, omdat deze een wezenlijk deel uit maakt van het monument en de dakopbouw;
- De geprojecteerde glasdeuren in de poort en rechterzijgevel worden voorzien van een borstwering ter hoogte van de plint;
  - Met een aanvullende voorwaarde dat een relatie wordt gemaakt met de rust, eenduidigheid en eenheid van de gevels en een relatie wordt gemaakt met de structuuropbouw van het bouwwerk.
- Het glas-in-lood in de bovenlichten blijven behouden, net als de bestaande buitenkozijnen;
  - Deze moeten ook op de bouwtekening worden aangegeven.
- Het plaatsen van de twee nieuwe poorten die een referentie bieden naar het cultuurhistorische verleden van het pand.

Bovenstaande voorwaarden zijn door de afdeling Cultureel Erfgoed beoordeeld. De afdeling heeft aangegeven dat de aanpassingen afdoende zijn.

### 2.3.3 Facetbestemmingsplan Parkeren

Het Facetbestemmingsplan Parkeren borgt de parkeernormen van de gemeente Maastricht in een planologisch juridisch kader. Het bestemmingsplan is een aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen. In artikel 3 van de regels wordt aangegeven dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid, als wordt voldaan aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders. Dit parkeer(normen)beleid betreft de 'Parkeernormen Maastricht 2017'. In paragraaf 4.9 (Verkeer en parkeren) wordt dit aspect nader toegelicht..



## 3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciale beleid wordt toegelicht in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening/ Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Naar verwachting treedt in 2024 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

#### 3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

#### **Planspecifiek**

Gezien de ligging van het planvoornemen en het kleinschalige karakter van de functionele wijziging is het planvoornemen niet strijdig met rijksbelangen. De ontwikkeling is daarom passend binnen de NOVI.

#### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij



het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijkswaagen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddegebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

### **Planspecifiek**

Het voorliggende plan betreft de sloop van een gedeelte van de bestaande aanbouwen, de interne bouwkundige wijziging van het monumentale eetcafé, de nieuwbouw van een kelder en de vergroting van het bestaande eetcafé ten behoeve van een restaurant.

Het planvoornemen valt niet in bijlage 1 tot en met 9 van het besluit. Het planvoornemen valt ook niet onder de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, zoals de Romeinse Limes, De Stelling van Amsterdam, De Beemster of de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Vanuit de Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor voorliggend plan.

### **3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) luidt:

*'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:



- 1 Beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- 2 Indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt vastgelegd:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

### **Planspecifiek**

Bij voorliggend plan is er sprake van de sloop van een gedeelte van de bestaande aanbouwen, de interne bouwkundige wijziging van het monumentale eetcafé, de nieuwbouw van een kelder en de vergroting van het bestaande eetcafé ten behoeve van een restaurant.

De huidige bestemming is Horeca. De uitbreiding ten behoeve van het restaurant vindt binnen de bestemmingsgrens plaats, zodat de huidige functie van de voor horeca bestemde gronden gelijk blijft. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied, waardoor een ladderonderbouwing niet van toepassing is. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met het Bro en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg**

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld. Aanleidingen voor deze Omgevingsvisie betreffen de uitdagingen op het gebied van gezondheid en veiligheid, veranderingen in de samenleving, het klimaat / de energietransitie, de landbouwtransitie, digitalisering en de circulaire economie. De omgevingsvisie behandelt ook het zoeken naar de balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in stedelijk en in landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief de landbouwtransitie;
- Klimaatadaptatie en de energietransitie.

De omgevingsvisie geeft een aantal zoningstypen aan, waaronder de landelijke gebieden, de bebouwde gebieden en de infrastructuren. Hierbinnen geldt een bepaald provinciaal belang. De omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. Het begrip 'provinciaal belang' is niet gekaderd in de omgevingswet. Voor gebiedsontwikkelingen hanteert de provincie daarom de volgende criteria die met elkaar en afzonderlijk van elkaar gelden:

- er is sprake van de uitvoering van een of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Er worden verschillende thema's behandeld in de omgevingsvisie, waarvoor bij sommige thema's een provinciaal belang geldt:

- Wonen en leefomgeving, waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Alle woningbouwontwikkeling worden beschouwd als provinciaal belang;
- Veiligheid en gezondheid, die voor alle Limburgers geldt;



- Cultuur, sport en erfgoed, waarbij het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed van belang is maar ook het behoud van de archeologische waarden in de ondergrond;
- Economie, waaronder de circulaire economie;
- Werklocaties voor bedrijven, kantoren maar ook winkelgebieden;
- Mobiliteit, met een goede aansluiting op (inter)nationale en (eu)regionale netwerken;
- Energie, waarbij de afhankelijkheid van fossiele energie wordt afgebouwd en waarbij rekening wordt gehouden met de biodiversiteit;
- Landbouw, waarbij een betekenisvolle transitie in de agrofoodsector duurzaam, circulair en vraaggericht is en bijdraagt aan een gezonde en duurzame leefomgeving;
- Water, waarbij een gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem op natuurlijke wijze de weersextremen opvangt;
- Natuur, waaronder het in stand houden van de biodiversiteit;
- Landschap, waaronder het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisselingen van het Limburgse landschap (groenblauwe mantel);
- Bodem en ondergrond, waarbij deze ondergrond duurzaam inzetbaar is.

### **Planspecifiek**

Bij voorliggend plan is er sprake van de sloop van een gedeelte van de bestaande aanbouwen, de interne bouwkundige wijziging van het monumentale eetcafé, de nieuwbouw van een kelder en de vergroting van het bestaande eetcafé ten behoeve van een restaurant met een buitenterras.

Het planvoornemen heeft een verband met de volgende thema's uit de Omgevingsvisie:

- Cultuur, sport en erfgoed;
- Economie;
- Energie.

### **Cultuur, sport en erfgoed**

De ambitie van de provincie is om erfgoed in stand te houden, maar ook open te staan voor nieuwe ontwikkelingen en nieuwe vormen van cultuur. Het planvoornemen revalueert het bestaande kenmerkende bouwwerk door de oorspronkelijke voorgevel te restaureren. De kernkwaliteiten van het pand blijven behouden. Grote landschappelijke wijzigingen zijn niet aan de orde, waardoor de kernkwaliteiten van de groene mantel behouden blijven. Hierdoor vormt het planvoornemen geen belemmering voor het thema *Cultuur, sport en erfgoed*.

### **Economie**

De provincie Limburg kiest voor een doorontwikkeling naar een duurzame, circulaire en inclusieve economie. Er worden steeds verbindingen gelegd naar andere thema's en sectoren. De vrijetijdseconomie is een subonderdeel van dit thema. Het planvoornemen verhoogt de kwaliteit van het bestaande eetcafé door de interne vernieuwing, de restauratie van de voorgevel en de uitbreiding van het pand met een restaurant. Daarnaast exploiteert de initiatiefnemer ook andere hoogwaardige horecazaken in de stad Maastricht, waardoor horecakennis al voorhanden is voor een goede exploitatie van het eetcafé/restaurant. Hierdoor sluit het planvoornemen aan op de wens van de provincie om de kwaliteit van het aanbod te verhogen.

### **Energie**

De provincie past de trias energetica toe in alle sectoren. Dit betekent:

- Het verminderen van het energieverbruik door verspilling tegen te gaan;
- De opwekking van energie uit duurzame bronnen;
- Als duurzame bronnen niet mogelijk zijn, dan wordt gekozen voor efficiënt en schoon mogelijke (fossiele) bronnen.

Naast de uitbreiding van de horeca wordt het gebouw gasloos opgeleverd. Tevens wordt een energielabel van A+ nagestreefd. Aan de zuidzijde van de nieuwbouw (terraszijde) worden



zonnepanelen toegepast die het gebouw bijna energie neutraal maken. Hierdoor is het plan in lijn met dit thema van de omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De omgevingsverordening Limburg 2014 is op 16 december 2022 geconsolideerd. De omgevingsverordening is sinds de implementatie van de versie uit 12 december 2014 aangevuld met wijzigingsverordeningen op het gebied van natuur, grenzen, wateroverlast, geitenhouderijen, regels inzake wonen en zonne-energie en andere thema's. De omgevingsverordening is in de volgende onderwerpen ingedeeld:

- Ruimte;
- Natuur;
- Milieubeschermingsgebieden;
- Water;
- Ontgrondingen
- Andere onderwerpen, waaronder provinciale wegen, rioolplichtontheffing en gesloten stortplaatsen.

#### **Planspecifiek**

Het plan valt in verschillende thema's. In onderstaande alinea's zijn deze thema's nader toegelicht.

#### **Bronsgroene landschapszone**

Artikel 2.7.2 luidt:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd.
2. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het **groene karakter**, het **visueel-ruimtelijk karakter**, het **cultuurhistorisch** erfgoed en het **reliëf**.
3. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij dit artikel.

Het schema voor de ontwerpprincipes van het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg is doorlopen voor de ontwikkeling, zie bijlage 1. In onderstaande alinea's worden de kernkwaliteiten toegelicht voor het planvoornemen.

#### *Visueel-ruimtelijk karakter*

Alhoewel er terughoudendheid bestaat vanuit het bevoegd gezag om in het hoge landschappelijke en natuurwaardevolle Jekerdal uit te breiden met intensieve functies (zoals een horecabestemming), is vanuit de afdeling Stedenbouw (gemeente Maastricht) akkoord gegeven op de ontwikkeling. Zie het volgende citaat:

*'De maat van de nieuwe aanbouw neemt iets toe ten opzichte van de bestaande aanbouwen. De bestaande aanbouwen worden echter vervangen door één helder vormgegeven bouwmassa. Vanwege deze ruimtelijke verbetering gaat (de afdeling) Stedenbouw akkoord met de beperkte toename.'*

Het visueel-ruimtelijke karakter van de omgeving wordt met het plan niet grootschalig aangetast en wordt door de ontwikkeling ruimtelijk verbeterd door één helder vormgegeven bouwmassa.



### *Het groene karakter*

Het planvoornemen restaureert de voorgevel van het bestaande eetcafé. Het huidige aanzicht van de locatie wordt hersteld naar de oorspronkelijke staat, conform het aangeleverde restauratieplan. Het landschap wordt niet gewijzigd met het plan, waardoor het aanzicht en het groene karakter van de omgeving behouden blijft.

### *Reliëf*

Het plangebied ligt in de dalbodem van de Jeker. Ten behoeve van de bouw van de kelder wordt de grond ontgraven. Ondanks dat het bestaande reliëf en de ondergrond niet ongeroerd kunnen blijven heeft de ontgraving geen effect op het landschap. De kelder bevindt zich achter de bebouwing en belemmert het uitzicht op het landschap in de nieuwe situatie niet. Ook wordt gebouwd in de richting van de Jeker, waardoor er wordt voldaan aan het ontwerpprincipie 'Bouwen in (de) dalrichting'. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen invloed op de kwaliteit 'Reliëf'.

### *Cultuurhistorisch erfgoed*

Op de planlocatie staat een kenmerkend bouwwerk (het eetcafé). Het bouwwerk wordt met een restauratieplan gerevalueerd, waarbij historische bouwkundige elementen worden gerestaureerd aan de voorgevel. Deze restauratie draagt bij aan het leidende beginsel zoals benoemt in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit leidende beginsel betreft het *benadrukken van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed (L01)*. Het bestaande kenmerkende bouwwerk blijft met de ontwikkeling behouden, waardoor verarming en nivellering van het landschap wordt tegengegaan. Daarnaast wordt met de ontwikkeling en de restauratie het kenmerkende bouwwerk gefixeerd in de omgeving (*ontwerpprincipie no. 41*). Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

### **3.2.3 Conclusie Provinciaal beleid**

Het planvoornemen is in lijn met het provinciale beleid van de Provincie Limburg.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040 'Koester de balans'**

De gemeente Maastricht heeft op 16 oktober 2020 haar omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bestaat uit twee delen.

In deel 1 van de omgevingsvisie komt de visie van de gemeente aan bod. De gemeente Maastricht heeft de ambitie om haar positie als 'motor voor de (Eu)regionale economie te versterken en de lokale kwaliteit van leven te verbeteren'. Deze ambitie is uitgewerkt in drie verschillende thema's:

1. Thema 1: (Eu)regionale netwerkfunctie;
2. Thema 2: Gezond en leefbaar;
3. Thema 3: Beleving en ontmoeting

Na de uitwerking van de thema's bespreekt de gemeente een streefbeeld en een agenda. In dit streefbeeld staat de volgende vraag centraal: 'Hoe ziet de fysieke leefomgeving van Maastricht er in 2040 uit?'. De gemeente wil minder barrières, meer ontmoetingsplekken en meer verbinding met de Maas. Om deze streefdoelen ook vorm te geven heeft de gemeente gebiedsprofielen opgesteld en integrale gebiedsontwikkelingen.

In deel 2 worden beleidsdoelen per beleidsveld beschreven en wordt ingegaan op hoe deze samenhangen met de integrale beleidsvisie in deel 1. In deel 2 zijn de gebiedsprofielen van gemiddeld meer kwetsbare buurten beschreven. Er wordt een raamwerk gegeven voor de onderwerpen mobiliteit, groen natuur en landschap en water. Naast dit raamwerk zijn er aanvullende onderwerpen die aan bod



komen in de visie, waaronder economie, cultuur, sociaal, wonen en energie. Andere onderwerpen zijn architectuur en cultureel erfgoed en milieu en ondergrond.

### **Planspecifiek**

Bij voorliggend plan is er sprake van de sloop van een gedeelte van de bestaande aanbouwen, de interne bouwkundige wijziging van het monumentale eetcafé, de nieuwbouw van een kelder en de vergroting van het bestaande eetcafé ten behoeve van een restaurant met een buitenterras. Het planvoornemen heeft raakvlakken met een aantal onderwerpen. In navolgende alinea's zijn deze onderwerpen beschreven.

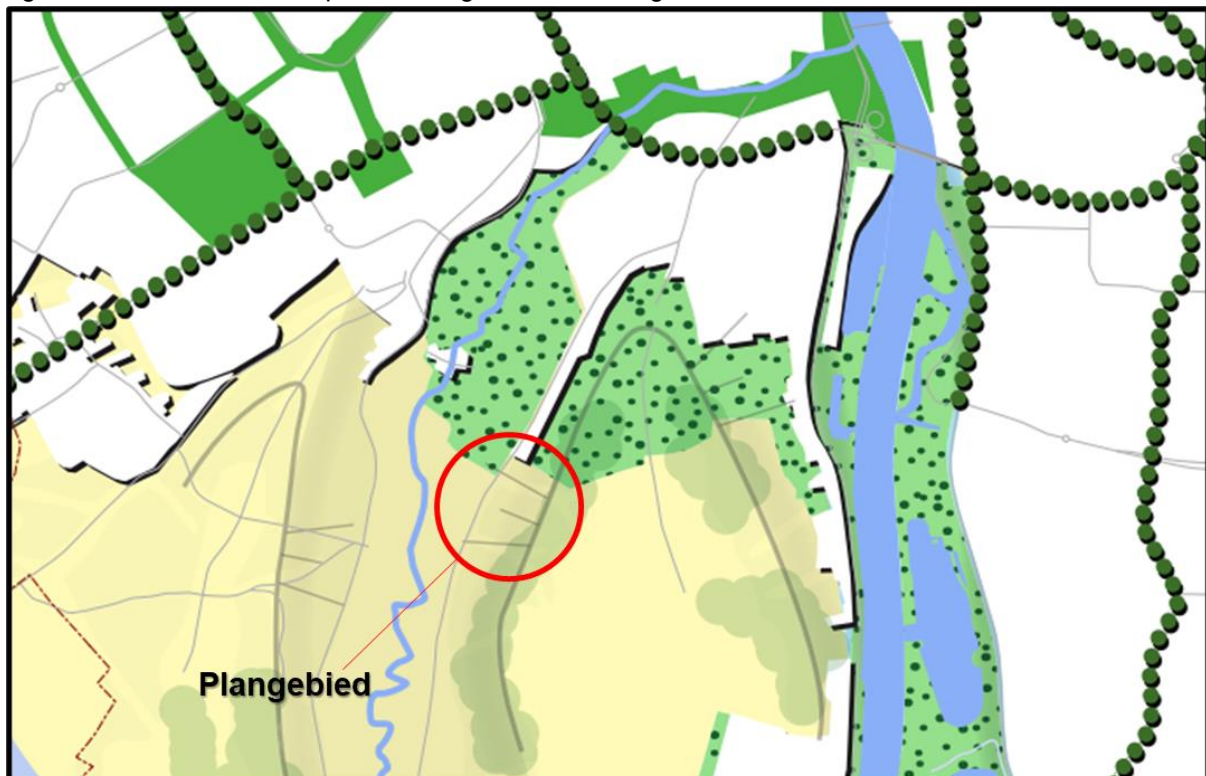
#### **3.3.1.1 Stadslandschap**

Het planvoornemen ligt in het gebiedsprofiel 'Stadslandschap'. Stadslandschappen liggen voornamelijk aan de rand van de stad en hebben vaak een particulier en stedelijk karakter, zoals landgoederen, sportparken, volkstuincomplexen e.d. Centraal staat het versterken van het bijzondere landschappelijke karakter in relatie tot de bestaande (monumentale) bebouwing. Doordat het plan één bouwmassa mogelijk maakt door de verschillende aanbouwen te slopen wordt bijgedragen aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Hierdoor vult het plan het thema 'Stadslandschap' aan.

#### **3.3.1.2 Groen, natuur en landschap**

De doelstelling van dit thema is het creëren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, die bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van de stad en haar ommelanden door alle 'stemmen' van de natuur een plek te geven in planvorming- en besluitvormingsprocessen.

Het planvoornemen ligt volgens de kaart op pagina 61 van deel 2 van de Omgevingsvisie in het agrarische cultuurlandschap, zie navolgende afbeelding:



**Afbeelding 18:** Plangebied in het agrarische cultuurlandschap. Bron: Omgevingsvisie Maastricht, deel 2.

Vanuit de omgevingswaarden 'Groen, natuur en landschap' zijn een aantal ruimtelijke randvoorwaarden te definiëren. Deze zijn in navolgende alinea's besproken en beargumenteerd:





#### *Voorwaarde 1 – Handhaaf zoveel mogelijk bomen*

Het handhaven van bomen is positief voor de omgeving vanwege het tegengaan van hittestress, het behoud van biodiversiteit en de mentale gezondheid. Het uitgangspunt is dan zoveel mogelijk bomen behouden moeten blijven. In het voorliggende plan is het voornemen geen bomen te kappen. In het uiterste geval zal 1 boom verplant moeten worden waardoor het effect op hittestress, de biodiversiteit en de mentale gezondheid zeer beperkt is.

#### *Voorwaarde 2 – Bouw natuur inclusief*

Natuur inclusief bouwen is van belang vanwege het behoud van de biodiversiteit voor gebouw bewonende soorten. Ook vanwege hittestress dragen groene gevels en daken bij aan een koeler binnenklimaat in woningen.

In verband met geluidisolatie zijn naden en kieren ongewenst en zijn holle ruimten in de gevels ook geen optie. Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels kunnen daardoor niet geplaatst worden.

Uiteraard zijn die wel tegen de gevels plaatsen van nestkasten mogelijk. Voor de rand het fundament is bewust gekozen voor lokale Kunradersteen die terugliggend afgevoegd zal worden. Hierdoor ontstaan kieren en naden tussen de steden voor insecten, zoals wilde bijen en amfibieën.

Langs het voetvalveld zijn reeds nestkasten voor roofvogels geplaatst. Ook in de bomen achter het café zijn reeds nestkasten voor tuinvogels geplaatst. In 2020 zijn reeds fruitbomen en bessenstuiken op het terrein achter het café geplant. Daarnaast worden de terreinen slechts deels gemaaid. Alle afscheidingen zijn uitgevoerd met heggen die grotendeels bestaan uit meidoorn. Deze zijn eveneens in 2020 aangeplant. De bedoeling is dat in de toekomst (nadat alle bouwactiviteiten zijn afgerond) zo weinig mogelijk gazon zal overblijven, waardoor er jaarrond bloeiende planten zijn. Op het achterterrein wordt een poel aangelegd voor amfibieën en waterinsecten en er wordt een wal opgeworpen met de vrijkomende grond, zodat er een overwinteringsplek voor amfibieën ontstaat. De op te werpen wal wordt eveneens beplant met bloeiende soorten. Hemelwater wordt grotendeels afgevoerd naar deze vijver, waardoor slechts minimaal hemelwater geloosd worden op het openbare riool.

#### *Voorwaarde 3 – De realisatie van zoveel mogelijk groene gevels, groene daken of een ‘groene vloer’.*

Het mogelijk maken van deze voorwaarde levert een positief effect op de wateropvang, op hittestress, op het behoud van de biodiversiteit en vanwege de mentale gezondheid. Op de geitenstal is een sedumdak geplaatst. Vanwege de monumentale status van het eetcafé zijn externe bouwkundige wijzigingen uitgesloten. Het hoofdgebouw is een gemeentelijk monument vanwege de karakteristieke voorgevel. De achtergevels krijgen zonnepanelen. Om zo veel mogelijk te vergroenen wordt een sedumdak op de geitenstal geplaatst. Ook is het planvoornemen om op de kantine dit sedumdak ook mogelijk te maken. Daarnaast wordt de entreezijde van het café vergroend door het vervangen van asfalt door beplanting.

Op basis van bovenstaande schaadt het plan de belangen van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 niet.

### **3.3.2 Detailhandelsvisie 2016**

De Detailhandelsvisie 2016 is op 17 februari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht. De detailhandelsvisie richt zich op het behouden van de detailhandelsstructuur. Ook spreekt de visie over uitgangspunten waarin het voorzieningsniveau en de leefbaarheid in wijken op peil moet blijven, primair in wijken waarin de detailhandel zich richt op het bedienen van inwoners in de directe omgeving. Daarnaast wordt er gefaciliteerd in de vraag van de consument en wordt ruimte gecreëerd voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken in de structuur.



**Planspecifiek**

Op basis van de reactie op het principeverzoek van het plan heeft de afdeling 'Horeca' van de gemeente Maastricht zich positief uitgelaten over deze ontwikkeling. De initiatiefnemer exploiteert ook al kwalitatieve horecaondernemingen binnen de gemeente. Het huidige voorzieningsniveau zal met de ontwikkeling niet afnemen en de kwaliteit van het eetcafé is met de exploitatie door de initiatiefnemer gewaarborgd. Het plan is daarom in lijn met de Detailhandelsvisie van de gemeente Maastricht.



## 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

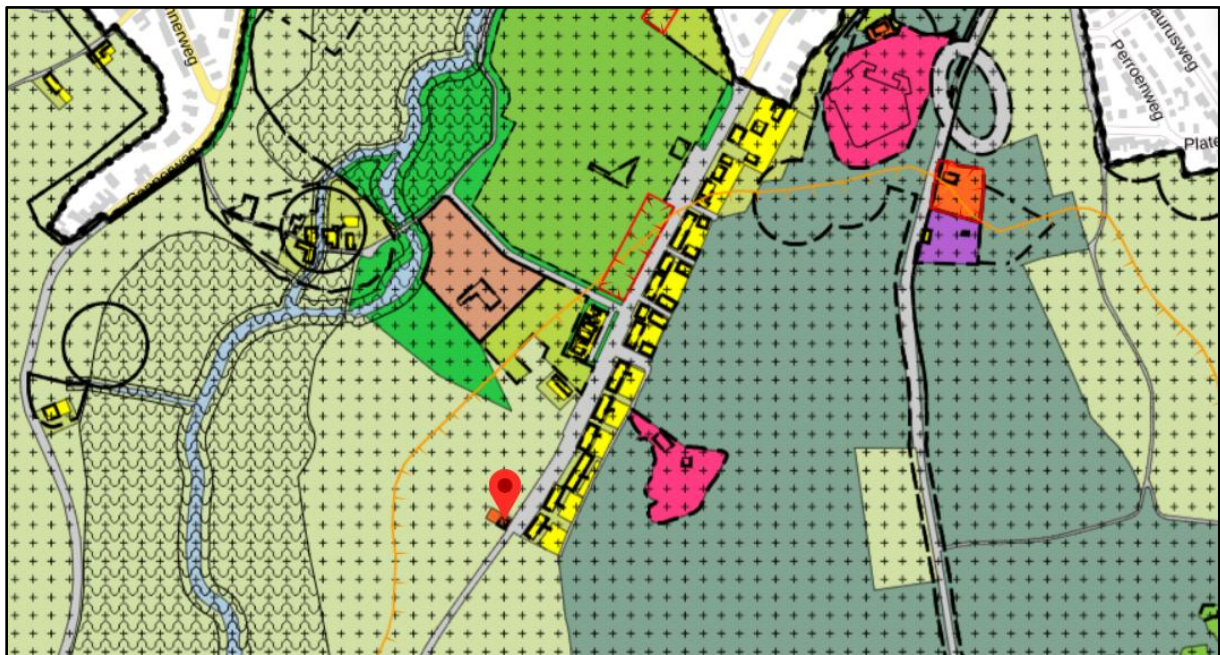
### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

#### **Planspecifiek**

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven te vinden waarvan het plan binnen de geldende richtafstanden ligt, zie onderstaande afbeelding:



**Afbeelding 19:** Het nutsbedrijf (paars gebied) ligt op >100 meter afstand tot het plangebied, waardoor het plan niet in de geldende richtafstand valt. Bron: Ruimtelijke Plannen.



### *Geluidzone - Industrie*

Het planvoornemen ligt in de geluidzone van het ENCI-terrein. Het bestemmingsplan 'Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' benoemd in artikel 27 lid 1 het volgende:

*'Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' - mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.'*

De huidige bedrijfswoning wordt meegenomen in het planvoornemen. De bestaande bedrijfswoning ligt al in de geluidzone, waardoor van een nieuwe bedrijfswoning geen sprake is. De geluidzone (artikel 27 lid 1) wordt daarom niet geschaad door het planvoornemen.

### *Spuit- en geurzones*

Op grond van artikel 3 'Agrarisch met waarden' zijn paardenhouderijen, (kerst)bomen- en plantenkwekerijen niet toegestaan. Dit betekent dat spuit- en geurzones voor het planvoornemen niet van toepassing zijn.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.2 Geluidhinder**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder door spoorverkeer, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie kunnen aanvullende onderzoeksverplichtingen worden gesteld. Tot slot geeft het activiteitenbesluit ook regels ten aanzien van het produceren van geluid en wat de maximale geluidhinder mag zijn op geluidgevoelige gebouwen/ruimten. Afhankelijk van de geluidsbron geldt er vanuit het activiteitenbesluit een vergunningsplicht.

### ***Planspecifiek***

Op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer moet vooraf een melding worden ingediend als een inrichting wordt opgericht of veranderd. De volgende bepalingen gelden voor voorliggen plan:

- Als, mede op basis van de aard van het bedrijf, het aannemelijk is dat in enig vertrek van het bedrijf het equivalente geluidsniveau veroorzaakt door muziek meer bedraagt dan 70 dB(A);
- Als dit vertrek niet in- of aanpandig is gelegen met geluidsgevoelige gebouwen dan geldt een norm van 80 dB(A).
- Als de activiteiten in de buitenlucht of op een open terrein van de inrichting muziek ten gehore brengt dan dien een akoestisch onderzoek te worden aangeleverd.

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar horecalawaai uitgevoerd door Bureau Geluid, zie bijlage 2. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

*Door Bureau Geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd betreffende het te wijzigen horecapand Café Den Dolhaart, gelegen aan de Mergelweg 332 te Maastricht.*

*Rekening houdend met de isolatiewaarden van de van de in dit rapport vermelde maatregelen en hierin aangegeven bronvermogens van installaties zijn de immissieniveaus op de beoordelingspunten in de aangepaste situatie berekend.*



*Uit de berekeningen blijkt dat met het thans voorliggend het ontwerp voldaan kan worden aan de normstelling voor geluid zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hierbij zijn de berekeningen voor twee varianten uitgevoerd. In de berekeningen is uitgegaan van een maximale situatie voor wat betreft terrasbezettingen en binnenniveaus.*

*Daarnaast worden door de gemeente Maastricht in het kader van de Horecanota minimale eisen gehanteerd voor binnengeluidniveaus waaraan horecapanden moeten voldoen. Er is uitgegaan van een equivalent binnenniveau van 80 dB(A) muziekgeluid in zowel het eetcafé als het restaurant. De gemeente Maastricht hanteert een piekverhoging van 7 dB voor muziekgeluid, derhalve komt dit overeen met een maximaal geluidsniveau van  $80+7=87$  dB(A) binnen. Hiermee wordt voldaan aan minimale eisen gehanteerd voor binnengeluidniveaus waaraan horecapanden moeten voldoen (75 dB(A) L<sub>Amax</sub> voor restaurants / 80 dB(A) L<sub>Amax</sub> voor cafés).*

*Er is bovendien nog een marge aanwezig van 3 dB(A) waardoor het pand geschikt zou kunnen gaan zijn voor een equivalent binnenniveau van 83 dB(A) muziekgeluid in zowel het eetcafé als het restaurant.*

*Tevens is een variant beschouwd uitgaande van een equivalent binnenniveau van 90 dB(A) muziekgeluid in het restaurant en enkel spraak in het eetcafé.*

*Het toelaatbare muziekniveau in de inrichting wordt uiteindelijk bepaald door de wijze waarop de dakconstructie en deuren en vensters, alsmede de installaties op perfecte wijze worden gerealiseerd. De aangegeven maatregelen dienen zeer zorgvuldig te worden uitgevoerd. Een deskundige uitvoering en begeleiding is onontbeerlijk. Het verdient derhalve aanbeveling om voor aanvang van de aanpassingswerkzaamheden de geadviseerde maatregelen samen met de uitvoerders op de werkvloer te bespreken. Iedere wijziging van eender welk akoestisch pakket of de uitvoering ervan dient ter goedkeuring aan de akoestisch adviseur voorgelegd te worden. Een eventuele begeleiding tijdens de aanpassingswerkzaamheden kan in overleg met de opdrachtgever uitgevoerd worden.*

*Het uiteindelijk toelaatbare binnenniveau kan dan ook enkel door een controle meting achteraf, nadat alle werkzaamheden zijn afgerond, worden vastgesteld. Beide varianten kunnen in een dergelijke meting beoordeeld worden.*

*Uitvoering van de controlemeting voor oplevering van de werkzaamheden biedt het bijkomend voordeel, dat eventueel resterende geluidlekken of een afwijkende uitvoering tijdig opgemerkt worden.*

*Akoestische relevantie (beperkte) toename buiten het bouwvlak*

*De akoestische relevantie van de beperkte toename buiten het bouwvlak, waardoor het plan afwijkend is van het bestemmingsplan, is verwaarloosbaar. Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de gehele situatie, dus alle activiteiten inclusief de beperkte toename van de bouwmassa buiten het bouwvlak, voldaan kan worden aan de normstelling voor geluid.*

*De beperkte toename van de bouwmassa heeft een verwaarloosbare invloed op de totale geluiduitstraling van de inrichting. Deze wordt richting de woningen met name veroorzaakt door dakdelen en geveldelen in de voorgevel, en niet door de achtergevel waar de beperkte toename van de bouwmassa plaats heeft. Vanwege de toename buiten het bouwvlak kan dus geen sprake zijn van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van deze, reeds bestaande, inrichting.*

*Afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft de fietsenstalling De fietsenstalling als onderdeel van de inrichting vormt op zich geen geluidsbron. Het betreft hier bovendien een niet omsloten terreindeel. Stemgeluid vanwege bezoekers op niet omsloten terrein is reeds betrokken in de berekende geluiduitstraling van de inrichting inclusief de terrassen. Zou er geen fietsenstalling worden gerealiseerd*



dan zou er sprake zijn een ongecontroleerde situatie voor wat betreft het parkeren van fietsen. Door realisatie van de fietsenstalling kan dit juist gereguleerd worden.

Vanwege de realisatie van de fietsenstalling kan dus geen sprake zijn van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van deze, reeds bestaande, inrichting.

*Toetsing woon- en leefklimaat bij de woningen*

Naast de toetsing van de berekende geluidbelasting aan de standaard geluidsnorm conform het Activiteitenbesluit is tevens een toetsing van het woon- en leefklimaat bij de woningen uitgevoerd. Bij de woningen kan worden voldaan aan de toetsingswaarden voor geluid zoals deze gelden voor een gemengd gebied. Er is derhalve geen sprake van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van deze, reeds bestaande, inrichting.

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Geluidhinder' geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.3 Ecologie

### 4.3.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Als de ontwikkeling versterking of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet ook aangetoond worden middels welke ingrepen deze versterking voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

#### **Planspecifiek**

Door Ecolyrium is een ecologische waardenscan uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- *Er geen indicaties zijn dat het te renoveren en te verbouwen pand dienstdoet als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen en dienstdoet als broedlocatie voor broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten).*
- *Er geen beschermde soorten (muur)planten, libellen, dagvlinders, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden aanwezig en/of te verwachten zijn ter plekke van het te renoveren pand en ook niet ter plekke van de beoogde aanbouw.*
- *Effecten op beschermde soorten niet op treden. Overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming treden eveneens niet op. Vervolgstappen zoals het aanvragen van een ontheffing en nader onderzoek zijn daarmee niet aan de orde.*
- *Effecten op in de nabijheid aanwezige soorten, zoals das of hazelworm, geen hinder ondervinden van de werkzaamheden, vanwege de afstand tot eventueel aanwezige burchten, primaire foerageergebieden niet aangetast worden of omdat de werkzaamheden niet uitgevoerd worden ter plekke van hun leefgebied.*

Op basis van bovenstaande vormt het aspect 'Flora en Fauna' geen belemmering voor het planvoornemen.

### 4.3.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van



stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofemissies en -deposities ontstaan door het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update januari 2023).

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Door deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Het besluit over deze wet is per 1 juli 2021 inwerking getreden.

In de Stikstofwet is in artikel 2.9a een uitzondering opgenomen voor de tijdelijke extra stikstofuitstoot bij bouwwerkzaamheden, de zogenaamde bouwvrijstelling. Stikstof dat vrijkomt bij de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bouwwerken en infrastructuur wordt niet meegerekend bij de informatie die ten grondslag ligt aan het verlenen van een vergunning. Op 2 november 2021 deed de Raad van State de uitspraak dat de bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europees natuurbeschermingsrecht dat vereist dat individuele beschermde natuurgebieden geen schade oplopen, en niet op een hoger schaalniveau gekeken mag worden naar maatregelen die bovendien onzeker zijn qua uitvoering. Dit betekent dat ook bouwactiviteiten getoetst dienen te worden aan lokale stikstofgevolgen bij de vergunningsaanvraag.

### **Planspecifiek**

Bepaald moet worden of stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebieden als gevolg van de planontwikkeling. De berekening hiervoor is uitgevoerd, zie bijlage 4 (gebruiksfase) en bijlage 5 (bouwfase) De conclusie luidt:

### **Gebruiksfase**

*De verbouw en ingebruikname van voormalig café Den Dolhaart in de voorgestelde nieuwe vorm kan plaatsvinden zonder dat daarvoor -voor zover het aspect stikstof betreft- een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. De eventueel tijdens de realisatiefase veroorzaakte stikstofdepositie is op grond van artikel 2.9a van de Wnb vrijgesteld van vergunningplicht. In de gebruiksfase is de depositie nergens hoger dan is toegestaan op grond van de referentiesituatie. De stikstofemissie vormt derhalve geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.*

### **Realisatiefase**

*Uit de berekening met AERIUS Calculator volgt dat de depositie in de referentiesituatie overal hoger is dan die in de plansituatie (bouwfase). De uitvoering van de werkzaamheden leidt dus niet tot een depositie die hoger is dan hetgeen op grond van de referentiesituatie is toegestaan.*

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden' geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.4 Bodem**

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of



aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor.

### **Planspecifiek**

Door Geonius is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*Aanleiding voor dit verkennend en nader bodemonderzoek vormt de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een eetcafé, de aanleg van een schoonwaterriolering en vijver (maximale diepte is 2,0 m-maaiveld). In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist. De vrijkomende grond uit de vijver wordt ernaast verwerkt in een grondwal die dienstdoet als opwarmplek voor amfibieën. Daarnaast zijn op aangeven van de RUD Zuid Limburg 2 depots indicatief gekeurd om de hergebruikmogelijkheden te bepalen. Eén depot is afkomstig uit de werkzaamheden in een voetbalkantine (ca. 30 m<sup>3</sup>) en van het andere depot (ca. 70 m<sup>3</sup>) is de herkomst niet bekend, maar het is aannemelijk dat het afkomstig is van de locatie. Gezien de relatief kleine omvang van de depots worden deze indicatief gekeurd.*

*Na uitvoering van het verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek en indicatieve depotkeuring blijkt het volgende:*

### **Depots**

- *De grond van depot 1 is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel en zink. Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit indicatief aan klasse “industrie”;*
- *De grond van depot 2 is licht verontreinigd met cadmium, kwik en zink. Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit indicatief aan klasse “wonen”.*
- *Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Maastricht kan de vrijgekomen grond binnen de locatie onder voorwaarden worden hergebruikt, c.q. verplaatst, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een grondwal. Hergebruik van grond of het toepassen van grond dient te allen tijde een functioneel doel te hebben*

### **Leidingsleuf**

- *De bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK.*
- *De ondergrond (0,5-1,0 m-mv) is licht verontreinigd met PCB.*
- *Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief “achtergrondwaarde” tot “wonen”.*
- *Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS-indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.*
- *Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.*
- *De vrijkomende grond dient op basis van de bepaalde indicatieve kwaliteitsklassen separaat te worden ontgraven en in hetzelfde profiel te worden teruggebracht nadat de leiding is gelegd*

### **Uitbreiding café**

- *De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 001 is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood en PAK.*
- *De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 002 is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, zink en PCB.*





- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 003 is licht verontreinigd met cadmium, lood, molybdeen, nikkel, zink en PCB.
- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 004 is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, PAK en PCB.
- De ondergrond (0,5-2.00 m-mv) ter plaatse van boringen 001 en 003 is licht verontreinigd met kobalt en zink.
- Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit voldoet alle onderzochte bodem over het algemeen aan bodemkwaliteitsklasse "industrie". De toplaag bij boring 004 is indicatief niet toepasbaar op basis van het gehalte aan PFAS.
- Op basis van het nader onderzoek naar asbest in bodem is vastgesteld dat op de onderzoekslocatie geen gehalten aan asbest voorkomen boven de interventiewaarde. Aanvullend onderzoek of bodemsanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

#### **Vijver**

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium, kwik en lood.
- De ondergrond (0,5-1,8 m-mv) is niet verontreinigd.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "wonen".
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS-indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.
- Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Maastricht kan de vrijkomende grond uit de vijver binnen de locatie onder voorwaarden worden hergebruikt c.q. verplaatst, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een grondwal. Hergebruik van grond of het toepassen van grond dient te allen tijde een functioneel doel te hebben.

Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Maastricht kan de vrijkomende grond uit de vijver binnen de locatie onder voorwaarden worden hergebruikt c.q. verplaatst, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een grondwal. Hergebruik van grond of het toepassen van grond dient te allen tijde een functioneel doel te hebben.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend en nader bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de uitbreiding van het café. Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie van de overheid.

Voor de werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van de leiding én de aanleg van de vijver en grondwal, zijn geen belemmeringen op basis van de onderzoeksresultaten.

Indien grondverzet plaatsvindt vanwege of in combinatie met andere kaders dan de Wet bodembescherming, Besluit bodemkwaliteit of Nota bodembeheer Maastricht, is het wel mogelijk om vanuit die kaders eisen te stellen aan de kwaliteit van de grond en het grondverzet. Dus bij een bouwaanvraag, het vaststellen van een bestemmingsplan of een bestemmingsplanwijziging of indien sprake is van een geval van ernstige verontreiniging kunnen wel nadere eisen worden gesteld.

Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Bodem' geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke



ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

**Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.**

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	10 µg / m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	15 µg / m <sup>3</sup>
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>	5 µg / m <sup>3</sup>

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

#### **Planspecifiek**

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.

**Tabel 2: NSL-waardes NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied (2021 en 2030). Bron: NSL-monitoringstool, receptor wegverkeer 51488744\_15913374**

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)	Waarden (µg / m <sup>3</sup> ) (2021)	Waarden (µg / m <sup>3</sup> ) (2030)
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	10 µg / m <sup>3</sup>	10,2	6,7
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>			
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	15 µg / m <sup>3</sup>	15,6	12,7
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>			
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>	5 µg / m <sup>3</sup>	9,5	6,7

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof blijven onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor 2021 en 2030. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 15 microgram per kuub en 5 microgram per kuub voor PM<sub>2,5</sub> wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. De WHO-advieswaarden worden net wel en net niet benaderd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is echter beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste. In de komende jaren wordt verwacht dat de luchtkwaliteit verbeterd, waardoor de wettelijke grenswaarden ook niet worden overschreden. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



## 4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeertreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde.

Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken.

Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag over de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*



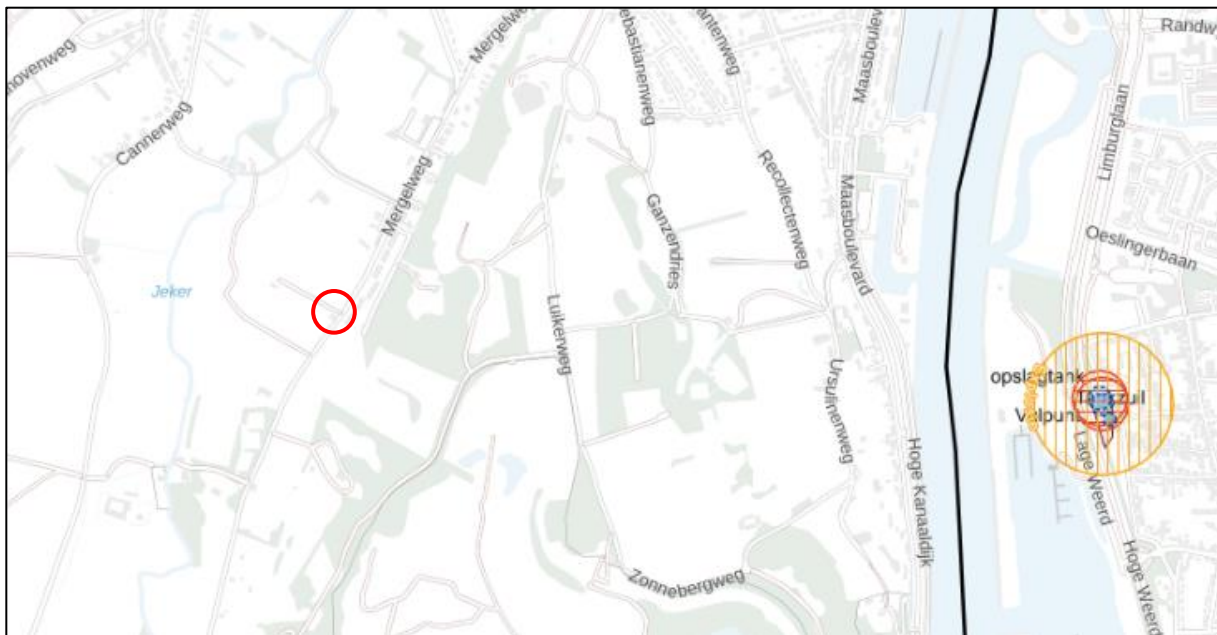
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

#### **Planspecifiek**

Voor het aspect 'Externe veiligheid' is de risicokaart geraadpleegd ter plaatse van het planvoornemen, zie onderstaande afbeelding



**Afbeelding 20:** Risicokaart van het plangebied (rode cirkel). Bron: Atlas Leefomgeving.

Op circa 1,3 kilometer afstand ligt de transportroute over de Maas met een maximaal invloedsged van 1070 meter (GT3 (binnen)). Het plangebied valt buiten de 1%-letaliteitscontour van deze route, waardoor een verantwoording ten aanzien van het groepsrisico achterwege kan worden gelaten.

Er zijn tevens geen buisleidingen of (Bevi-) inrichtingen in de directe nabijheid aanwezig.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect 'Externe veiligheid' geen belemmering voor het planvoornemen.



## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Als een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek volgens de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

### **Planspecifiek**

Voor het plangebied zijn twee aspecten van belang: archeologie en cultuurhistorie. In paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 worden deze twee aspecten toegelicht.

#### **4.7.1 Archeologie**

Bepaald moet worden of de archeologische waarden van de ondergrond niet worden geschaad door de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 2.3.2.1 is ingegaan op de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarin is aangegeven dat het planvoornemen geen strijdigheid oplevert met de dubbelbestemming, omdat de bouw van de kelder kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft de gemeente Maastricht op 23 mei 2022 ingestemd met de graafwerkzaamheden t.b.v. de kelder, omdat de werkzaamheden zich op meer dan 50 meter afstand bevinden van belangrijke archeologische vindplaatsen.

Het aspect 'Archeologie' vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.7.2 Cultuurhistorie**

Bepaald moet worden of de cultuurhistorische waarde van een pand of gebied niet worden geschaad door de voorgenomen planontwikkeling. In paragraaf 2.3.2 is al aandacht besteed aan de cultuurhistorie van het pand. Daarin is aangegeven dat het plan vanuit de afdeling Cultureel erfgoed akkoord is als het voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het planvoornemen houdt rekening met deze voorwaarden door het uitvoeren van het restauratieplan, waardoor de cultuurhistorie van het kenmerkende bouwwerk niet wordt geschaad.

Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt voor water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:



- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Met één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

### *Nationaal Waterplan 2022-2027*

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 (Provincie Limburg)*

Het provinciaal waterprogramma is op 17 december 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten van Limburg. In het programma wordt een richting gegeven aan het waterbeleid van de provincie. Het provinciaal waterprogramma is een uitwerking van het waterbeleid uit de Omgevingsvisie Limburg. Voor de provincie is het belangrijk dat een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas wordt uitgevoerd. Daarnaast is het van belang om een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem mogelijk te maken om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen. Tot slot is het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening een belangrijke pijler voor de provincie om uitwerking aan te geven.

### *Hemel- en grondwaterverordening Maastricht*

Op 1 januari 2022 is de hemel- en grondwaterverordening omtrent de afvoer van hemel- en grondwater vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht. Hierin zijn regels vastgesteld waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, zoals de verplichting tot waterberging. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 80 liter per vierkante meter bij een toename van het verharde oppervlak gelijk aan of meer dan 100 m<sup>2</sup>.

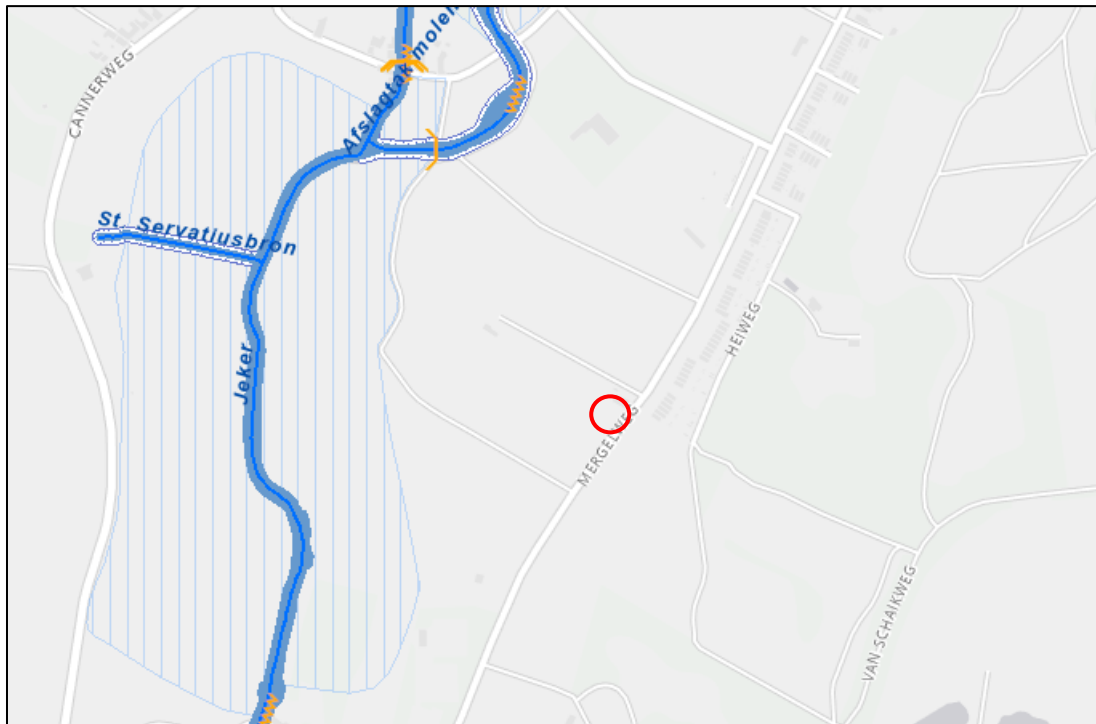
### **Planspecifiek**

Voor het plan is het beleid van Waterschap Limburg nagelopen, waarvoor de digitale vergunning checker is ingevuld, zie bijlage 7. Hieruit blijkt dat er geen vergunning nodig is vanuit het waterschap. Er is wel nagelopen of de belangen van de provincie worden geraakt met het planvoornemen. Dit is niet het geval. Er is wel een waterparagraaf opgesteld, zie navolgende alinea's.



### *Bestaand watersysteem*

Zoals benoemd in hoofdstuk 2 vindt de ontwikkeling niet plaats ter hoogte van het parkeerterrein. In de meanderzone wordt niet gewerkt. Hierdoor zijn aanvullende maatregelen niet van toepassing, zie navolgende afbeelding.



**Afbeelding 21:** Leggerkaart van het plangebied (plangebied in rode cirkel). Bron: Waterschap Limburg

### *Verhard oppervlak en waterberging*

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer.

In de keur van Waterschap Limburg is geen clause opgenomen voor compensatieplicht. Daarom is gebruik gemaakt van de 'Hemel- en grondwaterverordening' van de gemeente Maastricht. Naast het terras wordt een grindbed aangelegd ten behoeve van de opvang van hemelwater. Het grindbed heeft een lozingscapaciteit van 1,3 liter per seconde. Het verharde oppervlak neemt alleen bij het hoofdgebouw minimaal toe.

Op het achterterrein wordt een poel aangelegd voor amfibieën en waterinsecten en er wordt een wal opgeworpen met de vrijkomende grond, zodat er een overwinteringsplek voor amfibieën ontstaat. De op te werpen wal wordt eveneens beplant met bloeiende soorten. Hemelwater wordt grotendeels afgevoerd naar deze vijver, waardoor slechts minimaal hemelwater geloosd worden op het openbare riool. Deze poel is reeds vergund.

### *Vuilwaterafvoer*

Het afvalwater als gevolg van het planvoornemen zal geloosd worden op het gemeentelijk riool van de gemeente Maastricht.

### *Materialen*

Bij de uitbouw en restauratie van het eetcafé worden zo min mogelijk uitlogbare materialen toegepast.

Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Water' geen belemmering voor het planvoornemen.



## 4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden door de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er door de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

### *Nota parkeernormen gemeente Maastricht*

De nota parkeernormen is op 31 december 2021 vastgesteld. Ten opzichte van de actualisatie parkeernormen Maastricht 2017, is het parkeernormenbeleid op de volgende onderdelen aangescherpt:

- Aanpassing gebiedsindeling op basis van de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie en de grenzen van het toekomstig gereguleerde gebied. Hiernaast wordt in voorliggende nota geen onderscheid meer gemaakt tussen het gebied binnen de Singels (voorheen A1 en A2 zone).
- Dit parkeernormenbeleid bevat een toepassingskader op basis waarvan de parkeernormen worden toegepast.
- In dit parkeernormenbeleid wordt expliciet stilgestaan bij fietsparkeernormen en kwaliteitseisen die gelden voor nieuw te realiseren fietsparkeervoorzieningen.
- Het parkeernormenbeleid van de gemeente Maastricht bevat niet meer de mogelijkheid om (een gedeelte van) de parkeereis af te kopen in een parkeerfonds.

### 4.9.1 Parkeren

#### *Autoparkeren*

Het plangebied ligt nabij de grens van zone 2 en 4 van de gemeentelijke gebiedsindeling en valt in zone 2. Voor voorliggend plan bestaat de volgende parkeerbehoefte:

- Voetbalveld (sportveld: 13.0 pp / h.a.) > 1 voetbalveld (0,5 h.a.) \* 13.0 pp / h.a. = 6,5 pp
- Restaurant (restaurant: 8.0 pp / 100 m<sup>2</sup> BVO) > 151,7 m<sup>2</sup> \* 8.0 pp / 100 m<sup>2</sup> BVO = 12,1 pp
- Eetcafé (café, discotheek, cafetaria: 4.0 pp / 100 m<sup>2</sup> BVO) > 133,2 m<sup>2</sup> \* 4.0 pp / 100 m<sup>2</sup> BVO = 5,3 pp
- Woning (60-110m<sup>2</sup>): 1,0 pp
- Werkruimte/opslag: (arbeidsext./bezoekersext. (o.a. opslag): 0,5 pp / 100 m<sup>2</sup> BVO) > 60 m<sup>2</sup> \* 0,5 / 100 m<sup>2</sup> BVO = 0,3 pp

De totale autoparkeerbehoefte komt hiermee op: 6,5+12,1+5,3+1,0+0,3= 25,2 > 25 pp

Het parkeerterrein in het plangebied heeft een capaciteit van 50 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van het plan kan opgelost worden op het parkeerterrein.

#### *Fietsparkeren*

Voor voorliggend plan bestaat de voorliggende fietsparkeerbehoefte

- Restaurant (restaurant (eenvoudig): 8.0 fp / 100 m<sup>2</sup> BVO) > 284,9 m<sup>2</sup> \* 8.0 fp / 100 m<sup>2</sup> BVO = 22,8 fietsparkeerplaatsen.
- Voetbalveld (sportveld: 33.0 fp / h.a.) > voetbalveld (0,5 h.a.) \* 33.0 fp / h.a. = 16,5 fietsparkeerplaatsen.
- Bewoners (woning: 5.0 fietsparkeerplaatsen / woning) > 1 woning \* 5.0 fietsparkeerplaatsen / woning = 5.0 fietsparkeerplaatsen
- Bezoekers (woning: 0,5 fietsparkeerplaatsen / woning) > 1 woning \* 0,5 fietsparkeerplaatsen / woning = 0,5 fietsparkeerplaatsen

De totale fietsparkeerbehoefte komt hiermee op: 22,8+16,5+5,0+0,5 = 44,5 fp In voorliggend plan zijn 45 fietsparkeerplaatsen opgenomen.





#### 4.9.2 Verkeersgeneratie

Bepaald moet worden of de Mergelweg de verkeersgeneratie vanuit het eetcafé/restaurant kan opvangen. In onderstaande afbeelding is de verkeersgeneratie per etmaal weergegeven. In totaal is sprake 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.

Verkeersgeneratie mvt/etmaal	Referentie	Plansituatie
Licht verkeer noord	20,9	61,2
Licht verkeer zuid	13,9	40,8
Middelzwaar vrachtverkeer noord.	2	2

**Afbeelding 22:** Verkeersgeneratie vanuit het noorden van de Mergelweg (Maastricht) en het zuiden (grens). Bron: Memo berekening en toetsing stikstofdepositie, Koolstra Advies.

#### Laden en lossen

Momenteel beschikt de locatie reeds over een oprit voor de garage en de oprit/toegang tot de veldweg naar het achterterrein. Er is al voldoende ruimte voor vrachtwagens incl. oplegger om het achterterrein te bereiken. Dit wijzigt niet na verbouwing. De toegang tot de veldweg is in de toekomstige situatie ca. 5,5 meter breed, nadat de verbouwing is afgerond en de bestaande poort is vervangen. Dit is ruim voldoende voor vrachtwagens om achteruit op eigen terrein te parkeren. De bevoorrading verloopt vervolgens via het bierluik aan de voorkant en de nieuwe toegang tot de keuken via de achterzijde. Laden en lossen kan dus geheel op eigen terrein plaatsvinden en vindt niet plaats op de openbare weg. Vanwege de initiatieven die inmiddels ontstaan om leveringen buiten de stadsgrenzen te bundelen is het de verwachting dat het aantal leveringen per dag nog verder zal afnemen in de toekomst.

Het aspect 'Verkeer en parkeren' levert geen belemmering op voor het planvoornemen.



## **5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid**

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

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

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor het plan wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden 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 worden bezwaren op het plan als zeer beperkt gezien. Aanvullende inspraakprocedures zijn dan ook niet noodzakelijk.



## 6 Bijlagen

1. Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg, Provincie Limburg, 20 maart 2023;
2. Akoestisch onderzoek horecalawaai Café Den Dolhaart Mergelweg 332 Maastricht, Bureau Geluid, kenmerk: 20224126, 1 september 2023;
3. Rapportage Quicksan Ecologische Waarden Café Den Dolhaart, Mergelweg 332, Maastricht, Ecolybrum, kenmerk: 22-1117, 28 maart 2022;
4. Memo stikstofdepositie (referentie- en gebruiksfase), Koolstra Advies, kenmerk: 2022-143-01, 6 oktober 2023
5. Memo stikstofdepositie (bouwfase), Koolstra Advies, kenmerk: 2022-143-02, 6 oktober 2023;
6. Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek en indicatieve depotkeuring, Geonius B.V., MA220541.R01.V2.1, 23 maart 2023;
7. Vergunningcheck, Waterschap Limburg, 23 maart 2023.



## HOOFDSTUK 5. Passieve recreatie

Inhoud:

- Artikel 5.1. Algemene omschrijving
- Artikel 5.2. Gebruik van de grond voor bebouwing
- Artikel 5.3. Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing
- Artikel 5.4. Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist
- Artikel 5.5. Gebruik van opstallen

### Artikel 5.1.

#### Algemene omschrijving

De op de bestemmingskaart als passieve recreatie aangegeven gronden zijn bestemd voor passieve recreatie en agrarische doeleinden met het behoud of herstel van de aldaar voorkomende, danwel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuur-historische waarden.

### Artikel 5.2.

#### Gebruik van de grond voor bebouwing

- I. Op of in de tot passieve recreatie bestemde gronden mag niet worden gebouwd.
- II. A. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van een eenvoudige schuil- of schaftgelegenheid voor personen, mits:
  - a. deze onontbeerlijk is;
  - b. deze geen caravan, woon- of sta-caravan, danwel een aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
  - c. de bebouwingshoogte niet meer bedraagt dan 2,50 meter;
  - d. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.
- B. Indien door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuur-historische waarden van deze gronden, wordt geen vrijstelling verleend.

### Artikel 5.3.

#### Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.2. wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden:

- I. a. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het recreatiegebied uit te voeren werken of werkzaamheden;

- b. voor militaire oefeningen;
- c. als sport- of wedstrijdterreinen, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, als zwemgelegenheden;
- d. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het racen of crossen met motorrijtuigen en bromfietsen.

II. Voor het doen of laten uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde:

- a. werken of werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven in dit artikel onder I;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover geen bouwwerken zijnde, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden danwel verband houdt met transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen; van dit verbod zijn uitgezonderd: eenvoudige recreatieve voorzieningen als een bank, afvalbak of wegwijzer.

#### Artikel 5.4.

Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist

- I. Het is verboden op of in de tot passieve recreatie bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - b. werken of werkzaamheden, welke wijziging van de waterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben;
  - c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - d. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven; het ophogen; egaliseren;
  - e. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben voor zover de boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften niet van toepassing zijn;
  - f. het bebossen van gronden, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
  - g. het winnen van bosstrooisel of mos.

II. Het onder I van dit artikel bepaalde is niet van toepassing:

- a. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- c. voor werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- d. voor het rooien, vellen en/of beschadigen van houtgewas bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- e. voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik;
- f. indien de onder I van dit artikel genoemde werken of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de natuurbeschermingswet en handelingen opleveren, waarvoor ingevolge artikel 12 van die wet een vergunning van de minister van cultuur, recreatie en maatschappelijk werk is vereist, danwel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan als bedoeld in artikel 14 van die wet.

III. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder I van dit artikel zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurwetenschappelijke agrarische, de landschappelijke en/of cultuur-historische waarden van deze gronden niet worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

IV. Een vergunning als bedoeld onder I van dit artikel wordt slechts verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

#### Artikel 5.5.

##### Gebruik van opstallen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.3. wordt ten minste verstaan het gebruik van de opstallen:

1. voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
2. voor detailhandel en groothandel;
3. voor transport- en/of garagebedrijven;
4. permanente of tijdelijke bewoning;
5. voor opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden, die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering;
6. in verband met campings.