



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake HoeveZonneberg

DATUM
21 september 2022
Verz. 21 september 2022

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
P (Peter) Nutters

TELEFOONNUMMER
043 350 5038

ONZE REFERENTIE
2022.12013

E-MAILADRES
Peter.Nutters@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft over het ontwerpbestemmingsplan Hoeve Zonneberg. Voorafgaand wil ik graag nog wel verduidelijken in welke fase van het proces dit plan zich nu bevindt, aangezien er nog geen sprake is van een definitief plan.

Voor Hoeve Zonneberg is op verzoek van de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en dit ontwerp is vervolgens zoals gebruikelijk ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze in te dienen, op basis waarvan het college of de initiatiefnemer kan besluiten om het plan aan te passen. Er zijn diverse zienswijzen ingediend en de beoordeling van die zienswijzen is nu in gang. U stelt vragen die overeenkomen met die zienswijzen. Aangezien dit proces nu nog loopt komen uw vragen te vroeg. De beoordeling en afweging van de zienswijzen is nog niet afgerond en onbekend is nog of dit leidt tot aanpassing van het plan. Zodra dit is gebeurd zal het college het definitieve bestemmingsplan inclusief de beoordeling en afweging van de zienswijzen aan de raad voorleggen ter vaststelling.

Vraag 1:

Punt 1: oppervlakte van de bestemming 'Wonen' is te groot.

U stelde:

"[...] De huidige bestemming is 'Agrarisch met waarden' [...] De omgevingsvergunning van 2016 mag afwijkend van de bestemming worden gebruikt, maar de onderliggende agrarische bestemming blijft gelden. Wij zijn van mening dat een dergelijke agrarische bestemming ter plaatse niet meer passend is. De eigenaar wil zelf ook de omgevingsvergunning voor het gebruik van de agrarische bedrijfswoning voor burgerbewoning in een bestemmingsplan bestendig zien. Het kiezen voor een woonbestemming ligt daarom voor de hand."

De keuze om het gehele oppervlakte van de hoeve om te katten naar woonbestemming is veel minder voor de hand liggend dan u suggereert.

De feitelijke contour van de hoeve is kleiner dan het huidige bestemmingsvlak. Als gevolg van de keuze om het hele bouwvlak de bestemming 'Wonen' te geven, komen er nu 2 vlakken met de bestemming 'Wonen' buiten de hoeve te liggen.

Schriftelijke vragen



DATUM
21 september 2022

1. Het zou logisch zijn om de contour van het bouwvlak te corrigeren, bent u daartoe bereid? Zo nee, onderbouwt u dat dan.

Antwoord 1:

Het klopt inderdaad dat het bouwvlak op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan groter is dan de huidige bebouwing. Aanbouwen zijn vanuit de monumentwaarden niet gewenst. Het bouwvlak zal dan ook in het definitieve bestemmingsplan worden aangepast naar de huidige bebouwing.

Vraag 2:

Punt 2: gezien de definitie van 'Wonen' moet het oppervlak 'Wonen' beperkt worden. In dit OBP wordt 'Wonen' als volgt omschreven:

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, in de vorm van één grondgebonden woning;
- aan-huis-verbonden beroepen,
- tuinen, erven en verhardingen
- culturele en educatieve activiteiten
- [...]
- parkeervoorzieningen, uitsluitend ten behoeve van de bewoners.

Welnu: het kan niet de bedoeling zijn om midden in Natura-2000 parkeervoorzieningen, verhardingen etc. mogelijk te maken! Planologisch gezien leidt het huidige oppervlak van de bestemming 'Wonen' tot ongewenste situaties.

2. Waarom is niet voor gekozen voor een beperkte bestemmingsplanwijziging, waarbij alleen aan de stal die voor de cultureel-educatieve workshops gebruikt gaat worden, de bestemming 'Wonen' toegekend wordt? En de rest van het bestemmingsvlak de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' behoudt?

Antwoord 2:

Eerder in 2016 is een procedure gevolgd om te komen tot een ontheffing van het vigerend planologisch beleid voor de functionele wijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. Destijds is ook aangegeven dat het wenselijk was om in de overige delen van de hoeve complementaire functies toe te staan, maar dat de nieuwe initiatieven in de overige delen van de hoeve Zonneberg, in een andere afwijkingsprocedure aan de orde zouden komen.

Conform de WABO bepaalt de aanvrager welke procedure wordt doorlopen en is het aan de gemeente om dit te faciliteren mits dit passend is binnen de kaders. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan in te dienen. Hiermee wil hij de wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning juridisch in een bestemmingsplan bestendig zien. Daarnaast wil hij met dit plan ook zijn nieuwe initiatief mogelijk maken. Een agrarische gebruiksfunctie voor de hoeve is niet meer nodig.

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven waar de gronden voor gebruikt mogen worden. De toegelaten parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ten behoeve van de bewoners. De verharding op de binnenplaats zijn al aanwezig.



DATUM
21 september 2022

Vraag 3:

Punt 3: Bestemmingsomschrijving van 'Wonen' is te ruim.

Het kan evenmin de bedoeling zijn de initiatiefnemer een vrijkaart voor alle denkbare exploitatievormen te verstrekken. Binnen de bestemming 'Wonen' is een onbeperkt aantal aan-huis-verbonden beroepen toegestaan:

1.6 aan-huis-verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) [...].

Hier wordt met andere woorden een carte blanche verstrekt; binnen de hoeve, alsmede op de vlakken daarbuiten staat het de eigenaar vrij om te doen wat hij wil, zolang het maar geen consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid is als kappersdiensten, schoenlapperij of goudsmederij. Een dergelijke carte blanche is planologisch ongewenst.

3. Waarom heeft u de bestemming 'Wonen' niet beperkt tot de stal waar de cultureel-educatieve activiteiten gaan plaatsvinden?

Waarom heeft u art. 1.6 überhaupt opgenomen? Om "het verzorgen van workshops, exposities of bijeenkomsten op cultureel-educatief terrein" mogelijk te maken, heeft u dit artikel niet nodig. In Art. 3.1. is immers reeds bepaald dat de bewoners culturele en educatieve activiteiten mogen verzorgen.

Antwoord 3:

Voor dit plan wordt een nieuwe stikstofberekening gemaakt. De verwachting is dat voor de beoogde functiewijziging een realistisch scenario inclusief een realistisch groeiscenario goed ecologisch is te beoordelen. We denken wel dat het goed is alle andere - dan het voorziene - gebruiksmogelijkheden – zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of beroepen aan huis – in de planregels uit te sluiten vanwege de nabijheid van kwetsbare natuur.

Voor het overige wordt verwezen naar antwoord 2.

Vraag 4:

Punt 4: overname standaardafwijkingsregels werkt alleen maar verwarrend.

Op mijn eerdere vraag aangaande de "luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde" antwoordde u:

"De algemene afwijkingsregels zijn een standaard. In het huidige bestemmingsplan staan dezelfde regels. [...] Alleen de woning is een hoofdgebouw."

4. Waarom neemt u standaard afwijkingsregels op die niet van toepassing zijn?

Is Artikel 9b ook een overgenomen standaardregel?

Het bevoegd gezag kan [...] toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Opname van overbodige afwijkingsregels werkt verwarrend. Waarom schrapt u deze overbodige afwijkingsregels niet?



DATUM
21 september 2022

Antwoord 4:

De overbodige afwijkingsregels zullen worden geschrapt.

Vraag 5:

Punt 5: geen zelfstandige horeca? Schrap dan art. 3.4.4

Op mijn eerdere vraag of het klopt dat het obp buiten de hoeve, in het natuurgebied zelfstandige horeca mogelijk maakt, antwoordde u als volgt:

“Nee. In dit nieuwe plan wordt geen zelfstandige horeca geregeld. Zelfstandige horeca is ter plaatse ook niet toegelaten binnen de regels van het huidige bestemmingsplan Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg’.”

Dank u, dat is een duidelijk antwoord. Geen zelfstandige horeca impliceert dat wandelaars niet van koffie (o.i.d.) voorzien kunnen worden. Art. 3.4.4. suggereert echter dat er een vorm van zelfstandige horeca mogelijk zou zijn; dit artikel zou dus verwijderd moeten worden.

5. Wilt u dan om verwarring te voorkomen Art. 3.4.4 Koffiebar schrappen? Omdat ondergeschikte horeca ten behoeve van cultureel-educatieve activiteiten altijd toegestaan is, werkt opname van Art. 3.4.4 alleen maar verwarrend.

Begrijp ik terecht dat onderstaande passage uit de ecologische quickscan op een misverstand berust?

“Momenteel loopt bij de gemeente Maastricht een bestemmingsplanprocedure om de bestemming van de hoeve te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘wonen’. Binnen de nieuwe bestemming ‘Wonen’ worden specifieke functieaanduidingen opgenomen voor dagrecreatie in de vorm van workshops en kleinschalige daghoreca in de bijgebouwen.”

Getuigt onderstaande passage uit het rapport van WSP eveneens van een misverstand?

“De koffiebar is gericht op het wandelend publiek en de recreanten op de Sint Pietersberg.”
(par.3.3)

Antwoord 5:

Ondergeschikte horeca zal niet mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. De betreffende bepalingen worden geschrapt.

Vraag 6:

Punt 6: Alleen workshops en exposities? Pas de formulering van het OBP daarop aan.

Op mijn eerdere vraag waarom u middels dit OBP-activiteiten mogelijk maakt die op het landgoed juist verboden werden, antwoordde u als volgt:

“Het initiatief op de Hoeve Zonneberg heeft betrekking op exposities, workshops en bijeenkomsten op het educatief en cultureel vlak.”

Deze omschrijving van het initiatief is in lijn met de voorwaarden waaronder NM de hoeve in 2015 verkocht heeft: met het oog op de beleefbaarheid van het historisch erfgoed zouden er binnen de hoeve exposities of workshops georganiseerd moeten worden.



DATUM
21 september 2022

Een bondiger omschrijving van de functie 'Wonen' komt de begrijpelijkheid van het initiatief ten goede. Waarom schrijft u niet:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Wonen, in de vorm van één grondgebonden woning; culturele en educatieve activiteiten, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie'(sco-ce); steeds onder leiding van de bewoners. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Door extra bepalingen over ondergeschikte horeca en een baaierd aan mogelijke aan-huis-verbonden beroepen te schrappen, wint dit obp aan helderheid.

6. Bent u ertoe bereid deze verwarring wekkende passages te schrappen?

Antwoord 6:

Hier wordt verwezen naar de antwoorden 3 en 5.

Vraag 7:

Punt 7: intensieve recreatie op commerciële grondslag is in Nat.2000-gebied verboden

Op mijn eerdere vraag waarom u een OBP voorlegt, dat intensieve recreatie op commerciële basis mogelijk maakt in natura 2000 gebied met bestemming 'agraris met waarden', antwoordde u als volgt:

"In het nieuwe plan wordt geregeld dat activiteiten waar je iets van kunt leren (educatief) of die bijdragen aan ontmoeting en ontspanning (recreatief) mogelijk worden gemaakt. In de bestemmingsomschrijving is overigens bepaald dat de gronden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie' bestemd zijn voor culturele en educatieve activiteiten. In de gebruiksregels is vervolgens bepaald dat deze culturele en educatieve activiteiten niet meer mag bedragen dan 65 m2. Als bijkomende activiteit naast en ten dienste aan de ter plaatse toegelaten culturele en educatieve activiteiten is voor de vloeroppervlakte van de ondergeschikte horeca bepaald dat deze niet meer mag bedragen dan 25% van het totaal oppervlak – waar de culturele en educatieve activiteiten zijn toegelaten – met een maximum van 15 m2. Het gaat in feite om het bijvoorbeeld kunnen aanbieden van een lunch, ondergeschikt aan een ter plekke gegeven workshop of training aan een beperkte groep mensen.

Er is in het betreffende plan geen sprake van om ontspanningsmogelijkheden te regelen waarvoor veel voorzieningen nodig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek deelnemen."

Dit is geen antwoord op de gestelde vraag. Intensieve recreatie op commerciële basis is in Natura 2000 verboden; ook al zou de bestemming van de gronden binnen de hoeve veranderen, de gasten voor de betaalde workshops moeten door Natura 2000-gebied gaan om in de hoeve te komen.

7. Kunt u mij uitleggen waarom hier geen sprake zou zijn van intensieve recreatie op commerciële grondslag?

Antwoord 7:

In de bestemmingsomschrijving is niet bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor intensieve recreatie.



DATUM
21 september 2022

Vraag 8:

Punt 8: ongeldigheid van stikstofdepositie rapport

Op mijn vraag naar de analyse van de stikstofdepositie antwoordde u als volgt:

“Heischrale graslanden komen inderdaad voor in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal. [...] Geconcludeerd wordt dat daar waar een depositie berekend wordt als gevolg van dit project, het habitattype Heischrale graslanden niet voorkomt.”

Uw conclusie dat het habitattype Heischrale graslanden niet meer op de oostflank van de Sint-Pietersberg voorkomt, is juist. Dit habitattype is inderdaad verloren gegaan, sinds NatuurMonuta de Sint-Pietersberg in beheer gekregen heeft.

Daarmee zijn mijn zorgen echter nog niet weggenomen. Het door WSP opgestelde rapport omtrent de stikstofdepositie voldoet niet aan de wettelijke regels. Als gevolg van een onjuiste onderzoeksopzet kan dit rapport niet de conclusie onderbouwen dat er geen gevaar voor de beschermde habitattypen bestaat.

De onderzoeksopzet is onjuist omdat deze niet voldoet aan de richtlijn, dat de vraag of het plan significante gevolgen heeft, beantwoord dient te worden op basis van een maximale invulling van het bestemmingsplan en niet van een inschatting van wat er in werkelijkheid zal gaan gebeuren of van wat momenteel wordt be(t)oogd. De achterliggende gedachte is dat alle mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in de praktijk kunnen worden benut en dat de plantoets dus moet uitwijzen of ook in dat geval negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied zijn uit te sluiten. (Zie in die verband ABRvS 31 oktober 2012, nr. 201105435/1/R3)

Deze richtlijn impliceert dat de stikstofdepositie berekend had moeten worden op basis van 7 workshops per week, in combinatie met het gebruik van de hoeve als kinderdagverblijf en administratiekantoor, met bijbehorend breng- en haalverkeer. Het door WSP doorgerekende groeiscenario met 2 workshops per week vormt dus geen geldige onderbouwing voor de conclusie dat de instandhoudingsdoelstellingen voor de beschermde habitattypen onmogelijk in gevaar kunnen komen.

Het door WSP opgestelde rapport schiet ook op andere punten ernstig tekort, maar ik zal u een uiteenzetting van deze technische materie verder besparen.

8. Mag ik ervan uitgaan dat u de raadsleden bij tijds informeert omtrent de ongeldigheid van het stikstofdepositierapport dat aan dit obp ten grondslag ligt? Het door u in de aanbiedingsbrief gegeven advies ('goedkeuring van dit obp') is immers in strijd met de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente voor het natuurbehoud, en bovendien onverantwoord, omdat de kans groot is dat dit obp met deze stikstofdepositie-analyse alsnog bij de Rechtbank sneuvelt.

Antwoord 8:

Voor dit plan wordt een nieuwe stikstofberekening gemaakt.

Vraag 9:

Punt 9: resterende stikstofruimte moet bewaard worden voor woningbouw

Ongeveer halverwege de diagonaal tussen hoeve Zonneberg en het Enci terrein ligt het habitattype H9160B 'Eikenhaagbeukbossen'. Door het geringe verschil tussen de achtergronddepositie en de Kritische depositiewaarde ter plekke (plm. 20 mol/ha/jr.) wordt een politieke afweging noodzakelijk.



DATUM
21 september 2022

Moet de laatste resterende stikstofruimte vergeven worden aan een individuele pachter, of moet die stikstofruimte beschikbaar blijven om woningbouw op het Enci terrein mogelijk te maken?

9. Graag ontvang ik van u een nadere toelichting op de procedure en de deadlines, die daarbij van kracht zijn. Ook verneem ik graag welke waarborgen u biedt dat het algemene stadsbelang ten volle gediend kan worden, zonder voortijdige beperking van de beschikbare stikstofruimte.

Antwoord 9:

Verwezen wordt naar antwoord 8.

Vraag 10:

Punt 10: noodzaak tot correctie van aanbiedingsbrief bij dit obp

In antwoord op mijn vraag of u een ansichtkaartje bij de bewoners in de bus voldoende vindt om van participatie te spreken, antwoordde u als volgt:

“De initiatiefnemer heeft vijftien directe buurtbewoners in de omliggende straten over de plannen geïnformeerd. Dit is persoonlijk gebeurd, door een ronde langs de panden. De mensen die niet thuis waren, hebben een briefje in de bus gehad. Van een aantal van hen heeft hij een (positieve) reactie ontvangen en enkele burens zijn ter plekke gaan kijken en hebben een toelichting gekregen op de plannen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer drie horecagelegenheden in de omgeving benaderd net als de Stichting Oostflank Sint Pietersberg.”

U weet dat het bovenstaande niet klopt. U heeft zelf met eigen ogen gezien hoeveel buurtbewoners de zienswijzen getekend hebben. Voor zover zij geïnformeerd werden door de initiatiefnemer, voelen zij zich nu misleid en bedrogen vanwege de grote discrepantie tussen de voorstelling die de initiatiefnemer van zijn plannen gegeven heeft en de uitwerking die deze plannen in het obp gekregen hebben.

10. Ik verzoek u met klem geen onjuistheden op te dissen, hoe graag u dit plan ook na 4 jaar van overleg met de initiatiefnemer, door de raad zou willen loodsen. Bent u bereid uw aanbiedingsbrief ook op dit punt te corrigeren?

Antwoord 10:

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de wijze van participatie en hij heeft ons aangegeven dat hij op deze wijze heeft gehandeld.

Vraag 11:

In de antwoorden heeft de wethouder een interpretatie van het obp gegeven die op veel plaatsen als een verbetering beschouwd kan worden. Gaat u de formulering van het obp corrigeren in het licht van de uitspraken van de wethouder? En krijgen de indieners van de zienswijzen het gecorrigeerde obp nog te zien en de mogelijkheid schriftelijk commentaar te leveren, alvorens dit aan de raad voorgelegd wordt?



DATUM
21 september 2022

Antwoord 11:

Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd. De initiatiefnemer heeft aan de indieners van de zienswijzen gezegd dat het aangepaste plan met hen gedeeld zal worden.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen