



> 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
vervolgvragen van LPM activiteiten Hoeve
Zonneberg

DATUM
11 mei 2022
Verz. 11 mei 2022

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
P (Peter) Nutters

TELEFOONNUMMER
043 350 5038

ONZE REFERENTIE
2022.09037

E-MAILADRES
Peter.Nutters@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

De antwoorden die u van ons heeft ontvangen naar aanleiding van uw vragen van 7 maart 2022, vragen bij u om een reactie. Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vervolgvragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Op de vraag waarom de mogelijkheid tot commerciële ontwikkelingen in Hoeve Zonneberg gecreëerd werd, terwijl B&W die ontwikkelingen bij Landgoed St. Pieter net beëindigd heeft, antwoordde u als volgt:

“De gemeente Maastricht heeft in 2016 ingestemd om de agrarische bedrijfswoning van de Hoeve Zonneberg te gebruiken als woonhuis. De nieuwe eigenaar van Hoeve Zonneberg woont vanaf die tijd in het pand en wil de woonfunctie in een bestemmingsplan verankerd zien.”
In 2016 is die woonfunctie al in een bestemmingsplan verankerd, daarvoor is helemaal geen nieuw bestemmingsplan nodig.

Vervolgens stelde u:

“Daarnaast wil de eigenaar in een deel van de resterende gebouwen exposities en workshops geven. In het bestemmingsplan wordt de omvang van deze culturele en educatieve activiteiten beperkt tot 65 m². De “ondergeschikte” horeca wordt uitgeoefend als bijkomende activiteit naast en ten dienste aan de ter plaatse toegelaten culturele en educatieve activiteiten. De vloeroppervlakte van de ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 25% van het totaal oppervlak met een maximum van 15 m². Commerciële overnachtingen worden niet in dit bestemmingsplan geregeld. Ook een guesthouse wordt als ondergeschikte activiteit bij de woonbestemming niet geregeld.”
Dit klinkt natuurlijk prachtig maar gaat volledig voorbij aan de feiten. Allereerst wijs ik erop, dat de huidige bestemming van de binnenplaats, de stallen en de schuren van de hoeve ‘agrarisch met waarden’ is. Dit feit wordt in het OBP verzwegen; in plaats daarvan wordt gesuggereerd dat op de gebouwen, stallen en binnenplaats reeds de bestemming ‘wonen’ berust.
De bestemmingswijziging is dus veel ingrijpender dan rentmeester K suggereert. Het betreft een wijziging die zonder instemming van de Provincie überhaupt niet goedgekeurd kan worden. Een document waaruit de instemming van de Provincie blijkt, ontbreekt in dit OBP.



DATUM
11 mei 2022

Waarom is het plangebied zoveel groter dan de ontwikkelingen die u, getuige uw antwoord, mogelijk maken wil?

Antwoord 1:

De vereniging Natuurmonumenten was eigenaar van de vrijstaande carréboerderij Zonneberg. Oorspronkelijk is deze hoeve gebouwd als agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Voor de hoeve kon de vereniging Natuurmonumenten geen passende gebruiksfunctie bieden. De hoeve is verkocht en voor de bedrijfswoning werd in 2016 gevraagd om een reguliere woonfunctie toe te staan.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is de strijdigheid destijds opgeheven door het verlenen van omgevingsvergunning.

De huidige eigenaar wil in een deel van de resterende gebouwen exposities en workshops geven. Zoals nu is voorzien gaan de eigenaren zelf workshops geven en zullen zij daar ook externen bij betrekken waarbij dan wel onder hun leiding wordt gewerkt.

Er is ervoor gekozen om dit initiatief met een bestemmingsplan te regelen. De huidige bestemming is 'Agrarisch met waarden' en de betreffende aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en ter plaatse van het bouwvlak mag agrarische bebouwing worden opgericht. 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.

Vraag 2:

Waarom krijgt grond buiten de Hoeve bestemming 'wonen'?

Antwoord 2:

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' van 2011 is de hoeve Zonneberg geregeld binnen een bouwvlak. De contour van het huidige bouwvlak is de contour van het plan geworden.

Vraag 3:

En waarom zou er in de Algemene afwijkingsregels (art. 9) sprake zijn van een "luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde" indien er geen horecavoorziening aan de westelijke zijde van de hoeve beoogd wordt?

Antwoord 3:

De algemene afwijkingsregels zijn een standaard. In het huidige bestemmingsplan staan dezelfde regels.

Alleen de woning is een hoofdgebouw. De overige gebouwen, ook waar de nieuwe ontwikkeling wordt beoogd, zijn bijgebouwen.

Vraag 4:

Klopt dat dat u buiten de hoeve, in het natuurgebied zelfstandige horeca mogelijk wilt gaan maken? Mag dat o.b.v. de huidige regels?



DATUM
11 mei 2022

Antwoord 4:

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'.

Vraag 5:

Waarom legt u een OBP aan de raad voor waarin activiteiten mogelijk gemaakt worden, die u net 500 meter verder verboden heeft?

Antwoord 5:

De activiteiten op het landgoed Sint Pieter betroffen rondleidingen en proeverijen in de wijngaard. Het voltrekken van huwelijken is wel toegestaan alleen kan niet aansluitend op het landgoed een lunch of feest worden gegeven. Het gebruik van het bijgebouw als toeristisch verblijf is strijdig met de regels van het bestemmingsplan en daar hebben wij naar gehandeld.

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

Vraag 6:

Waarom legt u een OBP aan de raad voor, dat intensieve recreatie op commerciële basis mogelijk maakt in natura 2000 gebied met bestemming 'agrarisch met waarden'?

Antwoord 6:

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.

Vraag 7:

De heischrale graslanden zijn als prioritair habitattypen aangewezen. Er is sprake van een omissie van dit prioritaire habitattypen in het rapport. De KDW voor dit habitattypen ligt op 857 (mol N/ha/jr), hetgeen betekent dat de KDW ruimschoots overschreden wordt.

Waarom legt u een OBP aan de raad voor, waar cruciale informatie ontbreekt?

Antwoord 7:

Heischrale graslanden komen inderdaad voor in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal. Het is echter niet zo dat alle aangewezen habitattypen overal binnen het Natura 2000-gebied (en dus in alle hexagonen) voorkomen. Daarnaast is het ook niet zo dat een initiatief dat leidt tot een depositie in een Natura 2000-gebied overal in het gebied (en dus in alle hexagonen) tot depositie leidt.



DATUM
11 mei 2022

In paragraaf 4.1 van de aangehaalde notitie wordt ingegaan op de rekenresultaten voor de gebruiksfase. Er wordt een stikstofdepositie van ten hoogste 0,04 mol/ha/jaar berekend ter plaatse van een 12-tal hexagonalen in de omgeving van de Hoeve, zie figuur 4-2 van die notitie. In tabel 4-1 is voor de betreffende hexagonalen meer specifieke informatie weergegeven met betrekking tot de aanwezige habitattypen en de berekende depositie. Geconcludeerd wordt dat daar waar een depositie berekend wordt als gevolg van dit project, het habitatype Heischrale graslanden niet voorkomt.

Een soortgelijke analyse is gedaan voor het groeiscenario. Er wordt een stikstofdepositie van ten hoogste 0,06 mol/ha/jaar berekend ter plaatse van een 17-tal hexagonalen in de omgeving van de Hoeve, zie figuur 4-3 van de notitie. In onderstaande tabel 4-2 is voor de betreffende hexagonalen meer specifieke informatie weergegeven met betrekking tot de aanwezige habitattypen en de berekende depositie. Geconcludeerd wordt dat daar waar een depositie berekend wordt als gevolg van dit project, ook daar het habitatype Heischrale graslanden niet voorkomt.

Vraag 8:

Vindt u dat het woord participatie de lading dekt als u een ansichtkaartje bij de bewoners in de bus duwt?

Antwoord 8:

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.

Vraag 9:

Waarom heeft u een OBP dat zulke grote tekortkoming vertoont, überhaupt in procedure gebracht?

Antwoord 9:

Wij delen niet uw mening dat er grote tekortkomingen zijn aan het plan, maar zijn wel van mening dat de zienswijzenprocedure ertoe zal leiden dat het plan beter wordt.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gert-Jan Krabbendam
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit