



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 12-04-2022
No. 2022.09037
Portefeuillehouder: Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel: BO-Ruimte**

Aan het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 12 april 2022

Betreft: Schriftelijke vervolgvragen van LPM - reactie op beantwoording vragen, ref. 2022- 05606.

Geacht college,

De antwoorden die de Liberale Partij Maastricht van u op onze vragen mocht ontvangen, vragen om een reactie vandaar dat we met vervolgvragen komen.

Ad. 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.

Vraag 1a: waarom is het plangebied zoveel groter dan de ontwikkelingen die u, getuige uw antwoord, mogelijk maken wil?

Toelichting: Om culturele en educatieve activiteiten met een oppervlak van 65 m² mogelijk te maken, volstaat een functiewijziging van een deel van de stal aan de zuidgevel. Zoals het nu is, strookt de omvang van het plangebied absoluut niet met de kleinschaligheid die rentmeester K en initiatiefnemer ons verzekeren. Ze kunnen dan ook geen bezwaar hebben tegen een reductie van het plangebied tot een deel van de stal in de zuidgevel.

Vraag 1b: waarom krijgt grond buiten de Hoeve bestemming 'wonen'?

Toelichting: Het plangebied is zelfs groter dan de contouren van de hoeve, waardoor de mogelijkheid tot zelfstandige horeca buiten de hoeve, dus in natuurgebied gecreëerd wordt. De woorden 'kleinschalig' en 'ondergeschikt' mogen dan op de lippen van de Rentmeester en initiatiefnemer bestorven liggen, - het plan om de meer dan 600.000 bezoekers van de Sint-Pietersberg van koffie te voorzien is beslist niet kleinschalig. Het gaat om niets minder dan zelfstandige horeca, in natuurgebied, gerund door 2 vaste medewerkers en gericht op een forse omzet.

In het rapport van WSP staat heel duidelijk: "De koffiëbar is gericht op het wandelend publiek en de recreanten op de Sint-Pietersberg."

Vraag 1c. 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?

De initiatiefnemer is immers een succesvolle ondernemer met meerdere bij de Kamer van Koophandel geregistreerde Bv's. Samen met een beleggingspartner heeft initiatiefnemer een twaalftal panden in Maastricht op zijn naam staan, uiteraard met als doel winstsoogmerk. Het zal dan ook niet kleinschalig zijn zoals dat wordt afgeschilderd. Reductie van het plangebied tot een deel van de stal aan de zuidkant zou een goede manier zijn om greep te houden op de ontwikkelingen en de kleinschaligheid daarvan te waarborgen.

Ad. vraag 2

Op mijn tweede vraag naar de precedentwerking van de ontwikkelingen die hier mogelijk gemaakt zouden kunnen worden, antwoordde u als volgt:

"De situatie bij het landgoed Sint Pieter is niet vergelijkbaar met de aanvraag van de Hoeve Zonneberg. Bij Hoeve Zonneberg wordt een voormalige bedrijfswoning bewoond en zijn wij van mening dat de beoogde kleinschalige activiteiten passend zijn bij de hoeve en directe omgeving. In dit plangebied wordt geen guesthouse geregeld."

Dit antwoord gaat eveneens aan de feiten voorbij. Wat u zich bij de plannen van de initiatiefnemer voorstelt, doet niet ter zake; relevant is de tekst van het OBP en de ontwikkelingen die daardoor mogelijk



gemaakt worden. Zoals hierboven uitgelegd, kan *buiten* de hoeve, dus *in* natuurgebied *zelfstandige* horeca tot ontwikkeling gebracht worden.

Vraag 2a. Klopt dat dat u buiten de hoeve, in het natuurgebied zelfstandige horeca mogelijk wilt gaan maken? Mag dat o.b.v. de huidige regels?

In uw antwoord doet u het voorkomen alsof het guesthouse de enige commerciële activiteit op het landgoed was. Dat is natuurlijk onjuist. Zoals onderstaand bericht op de site van het landgoed bewijst, heeft B&W veel meer commerciële activiteiten beëindigd dan alleen de verhuur van het guesthouse.



Welnu: onder de noemer 'educatie' en buitengewoon ruime categorie 'aan-huis-verbonden beroep' kunnen rondleidingen, proeverijen en huwelijken prima ondergebracht worden.

Het OBP maakt met andere woorden ontwikkelingen mogelijk die u op een andere locatie juist beëindigd heeft.

Vraag 2b. Ik herhaal dus mijn vraag, waarom legt u een OBP aan de raad voor waarin activiteiten mogelijk gemaakt worden, die u net 500 meter verder verboden heeft?

Ad vraag. 3

Uw antwoord op mijn derde vraag aangaande de ontoelaatbaarheid van commerciële en dus intensieve recreatie binnen een natuurgebied, is eveneens onbevredigend.

“Het betreft hier kleinschalige rustige activiteiten (zoals exposities en workshops) die georganiseerd worden door de eigenaar/bewoners van de woning. Deze activiteiten zullen mogelijk ook juist interessant kunnen zijn voor de aanwezige fietsers en wandelaars in dit gebied.”

Uw antwoord gaat volledig aan de vraag voorbij. Het doet niet ter zake of sommige van de activiteiten kleinschalig en/of interessant zijn. Het OBP maakt activiteiten mogelijk, die een commerciële insteek hebben en tot 'intensieve' recreatie leiden, hetgeen niet toegestaan is in een gebied dat bestemming agrarisch met waarden heeft en in Natura 2000 gebied ligt.

Waarbij ik nog maar eens herhaal ([ad. vraag 4](#)) dat de kleinschaligheid van de activiteiten op geen enkele manier geborgd is.

3a. 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'?



Ad. vraag 5

In antwoord op mijn vraag aangaande de verhoging van de stikstofuitstoot in dit kwetsbare natuurgebied, schrijft u een stuk tekst over uit het rapport van WSP.

“De beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van stikstofdepositie van ten hoogste 0,06 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal. Er bestaat geen risico dat de kwaliteit van de aanwezige habitattypen op deze locatie significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Significante effecten op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal als gevolg van de berekende toename van stikstofdepositie door beoogde ontwikkeling zijn dan ook uitgesloten.”

Prachtig overgeschreven, echter het klopt niet want volgens het document Natura 2000 van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit zijn de volgende habitattypen aangewezen op de Sint-Pietersberg:

Habitattypen

Habitatype ?	Habitatsubtype ?	Status doel ?
H6110* - Pionierbegroeiingen op rotsbodem		definitief
H6210 - Kalkgraslanden		definitief
H6230* - Heischrale graslanden		definitief
H6510A - Glanshaver- en vossenstaarthooilanden	glanshaver	definitief
H9160B - Eiken-haagbeukenbossen	heuvelland	definitief

In bovenstaand rijtje zijn de heischrale graslanden als prioritair habitatype aangewezen. Omissie van dit prioritaire habitatype is een zeer kwalijke vergissing van de aanvragers/opstellers van dit rapport.

Voor uw informatie voeg ik hier aan toe dat de **KDW voor dit habitatype op 857 (mol N/ha/jr)** ligt, hetgeen betekent dat de KDW ruimschoots overschreden wordt; een rechterlijke toets zal het OBP op dit punt niet makkelijk doorstaan.

Vraag 4a. Waarom legt u een OBP aan de raad voor, waar cruciale informatie ontbreekt?

Vervolgvrage.

Vaststelling van dit OBP zou een blamage voor onze stad betekenen. En niet alleen vanwege de aantasting van een prachtig natuurgebied die hier mogelijk gemaakt wordt, maar ook vanwege het ontbreken van beslissende documenten zoals de instemming van de Provincie en cruciale onderzoeken zoals de effecten



van de mogelijke activiteiten op de beschermde habitattypen en –soorten. Het OBP rammelt door de vele niet gekwantificeerde en dus gratuite verzekeringen van kleinschaligheid; vanwege de opname van een ecologische quickscan ten behoeve van de in pandige verbouwing vormt dit OBP eigenlijk een kruising tussen een bestemmingsplanwijziging en een bouwvergunning, die niet op correcte wijze in procedure gebracht wordt.

Tenslotte moet mij van het hart dat de inhoud van de paragraaf 'Participatie tot heden' (zie Collegevoorstel dd. 15-02-2022) op z'n zachtst gezegd misleidend is: het ansichtkaartje met gezinsfoto dat bij een aantal buurtbewoners in de brievenbus achtergelaten werd kan moeilijk als 'schriftelijk informeren' aangemerkt worden.

Dit alles leidt mij tot de vraag:

Vraag 4b. Vindt u dat het woord participatie de lading dekt als u een ansichtkaartje bij de bewoners in de bus duwt?

Vraag 4 c. Waarom heeft u een OBP dat zulke grote tekortkoming vertoont, überhaupt in procedure gebracht?

Namens de Liberale Partij Maastricht,

Kitty Nuyts.