

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie “agrarische bedrijfswoning” in een reguliere woonfunctie met bijbehorende stukken, gedateerd 23 juli 2015, heeft met ingang van 26 februari 2016 zes weken ter inzage gelegen bij het Gemeenteloket, Mosae Forum 10. Daarnaast zijn de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Maastricht.

Er zijn gericht aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, binnen genoemde termijn een zienswijze ingediend door Stichting Oostflank Sint Pieter, p/a: Ursulinenweg 3, 6212 NC Maastricht.

Door Stichting Oostflank Sint Pieter worden de volgende argumenten aangehaald:

1. Zorgen over de “complementaire functies” waarover op pagina 3 en 7 gesproken wordt. Bij nadere uitwerking van deze functies zou de Stichting graag betrokken worden;
2. Wordt het woongenot van een particuliere woning niet verstoord door geluidhinder en luchtverontreiniging door de nabijgelegen cementfabriek Enci? En is deze overlast voldoende duidelijk vermeld in de voorgenomen bestemmingswijziging?;
3. De procedure van de Natuurbeschermingswet zal gevolgd moeten worden wanneer de noodzakelijke omgevingsvergunning wordt afgegeven om te kunnen vaststellen dat de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op het omliggende Natura-2000 gebied.

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen merken wij het volgende op.

In de zienswijze wordt gesproken over een bestemmingswijziging voor de hoeve Zonneberg. Dat is het echter niet. De onderhavige procedure betreft uitsluitend de bedrijfswoning en het afwijken van de geldende bestemming 'Agrarisch met waarde'. Dit houdt in dat de onderliggende bestemming blijft gelden en dat de bedrijfswoning afwijkend van de bestemming gebruikt mag worden als burgerwoning.

Ad 1.

complementaire functies

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het wenselijk is om te zijner tijd in de overige delen van de hoeve complementaire functies toe te staan. En alleen complementaire functies die een passende relatie hebben met de omgeving. Gedacht kan worden aan een publieksfunctie op het gebied van kunst en cultuur en/of een lichte daghorecafunctie (terrasje of theetuin). Dit zijn echter maar voorbeelden.

De complementaire functies maken géén deel uit van de onderhavige afwijkingsprocedure. Deze zullen in een aparte procedure, te zijner tijd worden aangevraagd. Daarvoor zal in de ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangetoond dat er bij een dergelijke functie of functies ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze is dan ook niet relevant voor deze omgevingsvergunning.

Ad 2.

geluidhinder

De hoeve ligt binnen de 50 dB(A)-zonecontour van ENCI. Bij ministerieel besluit van VROM van 4 januari 1994 met kenmerk MBG 08793020 is voor de gevel van de woning aan hoeve Zonneberg een waarde van 55 dB(A) vastgesteld. Voor de reeds bestaande woning is al getoetst aan de Wet geluidhinder. Daarmee is deze zienswijze dan ook afgehandeld.

luchtverontreiniging

Voor ENCI geldt ook een geurcontour. De hoeve Zonneberg is buiten de geurcontour van 1,5 ge/ m3 als 98 percentielwaarde gelegen. Geur vormt geen belemmering voor het verlenen van deze omgevingsvergunning. Daarmee is deze zienswijze dan ook afgehandeld.

Ad 3.

procedure van de Natuurbeschermingswet in verband met een negatief effect op het omliggende Natura 2000-gebied

In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte geen onderzoek / toetsing uitgevoerd in het kader van natuurwetgeving. Het is nu eenvoudig weggeschreven. En dat is niet juist. Er moet immers sprake zijn van een uitvoerbaar plan.

Naar aanleiding van de zienswijze is er alsnog onderzoek verricht naar eventuele negatieve effecten op het omliggende Natura 2000-gebied..

De bedrijfswoning wordt in de toekomst gebruikt als burgerwoning. Er is geen sprake van een verdichting van huishoudens. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen (van belang vanwege uitstoot en stikstof) niet verandert ten opzichte van de hoogste feitelijke situatie tussen 2012 en 2015. Van een effect door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg en Jekerdal waar de hoeve door omsloten is, is daarom geen sprake.

Effecten van overige verstoringsfactoren moeten worden getoetst ten opzichte van 7 december 2004. Het gebruik en daardoor de effecten van mogelijke verstoringsfactoren, op en sinds die datum is nooit kleiner geweest dan nu, waardoor een effect van de functieverandering op instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied is uitgesloten.

Deze zienswijzen was terecht ingediend en naar aanleiding van deze zienswijzen heeft alsnog onderzoek plaatsgevonden, dit onderzoek is akkoord bevonden en nu aan de Ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Daarmee is deze zienswijze dan ook afgehandeld.

nadere overweging ten aanzien van Nationaal Natuur Netwerk (voorheen EHS)

De hoeve, erf en tuin liggen volledig binnen de 'Natuur in goudgroene natuurzone'. De wezenlijke kenmerken en waarden op de locatie van de hoeve bestaan uit de natuurbeheertypen ter plaatse. Het woonhuis van de hoeve ligt op de grens tussen droog schraalgrasland en kruiden- en faunarijk grasland. Hoewel de kaarten van de Provincie aangeven dat op de locatie van de hoeve graslanden gepland zijn, is het uiteraard niet de bedoeling deze daar ook werkelijk te realiseren. Omdat in de directe omgeving door de functieverandering geen effecten ontstaan op de graslanden, is een effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN door de functieverandering uitgesloten.

nadere overweging ten aanzien van Flora- en faunawet

Voorop staat dat de uitvoerbaarheid van het plan aannemelijk moet zijn binnen de ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag voorziet enkel in het formeel wijzigen van een bedrijfswoning tot een reguliere woonfunctie. Ten behoeve van deze inrichting zal er geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsvinden. Ook de inpandige structuur van het gehele complex blijft onveranderd. Ten aanzien van de uiterlijke verschijning worden geen aanpassingen doorgevoerd. Inpandig worden geen andere activiteiten gemaakt dan gebruik als woonhuis. Door het gebruik als woonhuis is het niet aannemelijk dat beschermde diersoorten verstoord of geschaad worden. Een overtreding van een verbodsbepaling van de Flora- en faunawet wordt door de onderhavige functieverandering niet mogelijk gemaakt.

nadere overweging ten aanzien van de grenzen van het plangebied

In het ontwerp-besluit omvatte het plangebied het gehele perceel van de hoeve Zonneberg. Dit is nu teruggebracht naar de contour van uitsluitend de burgerwoning. De onderhavige procedure heeft ook alleen hier betrekking op.

Samenvattend zijn wij van mening dat de door Stichting Oostflank Sint Pieter aangehaalde argumenten geen aanleiding geven om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De zienswijzen geven geen aanleiding om van het voorgenomen besluit af te wijken.

Burgermeester en wethouders van de gemeente Maastricht,
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht,

Gemeente Maastricht

Ingek.: 30 MRT 2016
Reg. nr.: 2016.11613

Maastricht, 29 maart 2016.

Geachte Burgemeester en Wethouders,

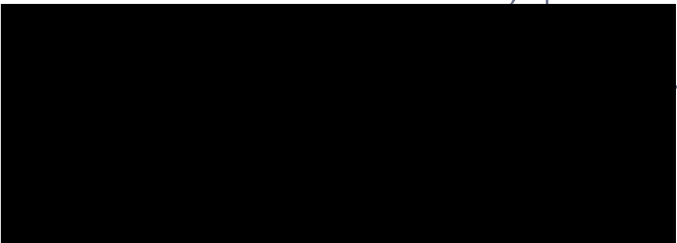
Met belangstelling heeft de Stichting Oostflank Sint Pietersberg kennis genomen van de voorgenomen bestemmingswijziging van Hoeve Zonneberg. Wij juichen het toe, dat de toekomst van het cultureel erfgoed Zonneberg veilig gesteld kan worden door de hoeve als woonhuis te bestemmen.

Enige zorgen hebben wij omtrent de "complementaire functies", waarover op p. 3 en p. 7 gesproken wordt. Bij de nadere uitwerking van deze functies zouden wij graag betrokken willen worden.

Tevens vragen wij ons af, of het woongenot van een particuliere woning niet te veel verstoord wordt door geluidhinder en luchtverontreiniging door de nabijgelegen cementfabriek Enci. Is deze overlast voldoende duidelijk vermeld in de voorgenomen bestemmingswijziging?

Tenslotte willen wij erop wijzen, dat bij een eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning ook de procedure van de Natuurbeschermingswet gevolgd zal moeten worden teneinde te kunnen vaststellen dat de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op het omliggende Natura-2000 gebied.

Gaarne worden wij door u op de hoogte gehouden omtrent het verdere verloop van de procedure.



Secretaris SOS

Een afschrift van deze brief is aan de Vereniging Natuurmonumenten gestuurd alsmede aan de huidige eigenaar van Hoeve Zonneberg.