



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg

1. Aanleiding.

Als sluitstuk van de planologische regeling van het gebied Dousberg ligt thans het ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg voor. De ontwikkeling van het plangebied tot een golfbaan met recreatieve voorzieningen (inclusief een park met vakantiewoningen) is oorspronkelijk opgenomen in het op 28 mei 2002 vastgestelde bestemmingsplan "Maastricht West, herziening 2001: deelplan Dousberg".

Het overgrote deel van het plangebied is inmiddels opgenomen in de beheersverordening Dousberg (Golfbaan en omgeving voormalig zwembad) en de beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1. Daarmee is voor die deelgebieden aan de wettelijke plicht tot actualisering van bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voldaan. Ook de 1^e fase van het te ontwikkelen vakantiepark (75 recreatiewoningen) kan binnen die regels worden gerealiseerd.

Het thans voorliggende plandeel is op enkele onderdelen niet geheel in overeenstemming met de nu nog geldende oude planregeling. De verplichte realisering van 300 ondergrondse parkeerplaatsen is onhaalbaar gebleken en de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is op enkele punten aangepast. Met name de verplichting in de planregels om een bebouwingwand aan de noordzijde te realiseren met daarin minimaal 5 en maximaal 8 torens met een goothoogte variërend van minimaal 15 en maximaal 18 meter en de verplichting om (daarnaast) minimaal 5 en maximaal 8 vrijstaande torens te realiseren met een goothoogte variërend van minimaal 18 tot maximaal 42 meter is in het thans voorliggende plan vervallen. Daarnaast was geregeld dat alle bebouwing hoger dan 15 meter een slanke verschijningsvorm moest hebben hetgeen betekende dat deze objecten vanaf 6 m hoogte een maximale doorsnede van 12 meter mochten hebben. Ook deze eis is vervallen. Het is erg moeilijk gebleken binnen deze strenge eisen een plan te ontwikkelen dat in praktisch opzicht exploitabel is.

In het thans voorliggende plan mag het hotel aan de entree (noordoost) van het gebied maximaal 9 lagen hoog worden (31,5 m), de bebouwing aan het plein aan de noordzijde, naast het hotel, varieert van 3 tot 5 bouwlagen, de kasteelboerderij in het noordwesten mag maximaal 7 bouwlagen krijgen. In het dorp zowel in fase 1 als in 2 mogen maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd worden. Het totale plan past qua programma volledig binnen het oorspronkelijke plan.

Met de aanpassingen kunnen we inhoudelijk instemmen.

Met deze aanpassing is de uitvoering van ook het laatste deel van het plangebied ook economisch haalbaar.

2. Relatie met bestaand beleid.

Zoals hiervoor al is uitgelegd vormt het thans voorliggende partieel plan het sluitstuk van het oorspronkelijk bestemmingsplan Maastricht West, herziening 2001, deelplan Dousberg, op basis



waarvan de voormalige camping is gesloten en verwijderd, de golfbaan is aangelegd en inmiddels de eerste fase van het nieuwe vakantiepark boven op de Dousberg in ontwikkeling is.

Het plan past in de uitgangspunten van de Stadsvisie 2030. Het plan draagt bij aan de versterking van functies die nieuwe bezoekers aantrekken. Met het realiseren van het vakantiepark Dousberg wordt een hoogwaardige recreatieve voorziening gerealiseerd die nog niet aanwezig is binnen de gemeentegrenzen. Dit vakantiepark en de omliggende functies kunnen elkaar versterken. Het vakantiepark zorgt tevens voor nieuwe werkgelegenheid in de stad. Naast de functionele toevoeging willen initiatiefnemers door middel van de keuze voor de architectuur aansluiting zoeken bij de typische Maastrichtse sfeer.

In de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt de Dousberg geduid als een gebied dat het karakter heeft van een publiek toegankelijk groengebied met golfterrein, sportfaciliteiten en ondersteunende verblijfsrecreatie. Het voorliggende plan zorgt voor de concrete invulling van de verblijfsrecreatieve kant van het gebied.

Het plan draagt in algemene zin bij aan de toeristische aantrekkingskracht en de economische vitaliteit van Maastricht en kan daarom als passend worden beschouwd binnen de kaders van de Structuurvisie Maastricht 2030

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Deze nota gaat over de uitvoering van bestaand beleid. Zie punt 2. Het doel is de juridische procedure te starten.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

Bestemmingsplannen worden wel digitaal beschikbaar gesteld. De voorzieningen daartoe zijn aanwezig.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing. De ontwikkeling gaat niet over openbaar gebied.

9. Financiën

Het bestemmingsplan betreft het op verzoek van de ontwikkelaar aanpassen van een deel van het bestaand bestemmingsplan "Maastricht West, herziening 2001: deelplan Dousberg". Omdat de verplichte gebouwde parkeervoorziening in het nieuwe bp vervalt en de bebouwingscapaciteit verder niet toeneemt is verhaal van kosten via een anterieure overeenkomst dan wel via een grondexploitatieplan niet aan de orde. De ontwikkelaar heeft opdracht gegeven aan een



adviesbureau om een planherziening voor te bereiden. De kosten van het begeleiden van de bestemmingsplanherziening worden verhaald via de legesverordening.

10. Voorstel.

Voorgesteld wordt:

1. Het ontwerp bestemmingsplan Molensingel –Tuincentrum te fiatteren;
2. Het ontwerp plan formeel gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
3. De gemeenteraad via de raadsgriffie te informeren omtrent deze formele start van de wettelijke procedure.

11. Vervolg / Planning.

Naar aanleiding van dit besluit wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarbij een ieder gedurende die 6 weken zienswijzen kan indienen. Daarna wordt het bestemmingsplan ter vaststelling met eventueel een zienswijzenrapport aan de gemeenteraad voorgelegd. Procesmatig is dat voor het zomerreces niet meer haalbaar.

Collegenota