



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

De leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Start wettelijke procedure ontwerp
bestemmingsplan Vakantiepark
Dousberg

BEHANDELD DOOR
HJ (Henk) Goessen

E-MAILADRES
henk.goessen@maastricht.nl

DATUM
23 maart 2015

VERZONDEN 26 MAART 2015

DOORKIESNUMMER
043 350 45 65

FAXNUMMER
043 350 46 50

BIJLAGEN
Collegenota

ONZE REFERENTIE
- 2015-10969

UW REFERENTIE

Geachte meneer/mevrouw,

Het college heeft op 17 maart besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg als laatste onderdeel van de vernieuwde planologische regeling voor het gebied Dousberg

Op 27 maart 2015 wordt de bekendmaking geplaatst waarin is vermeld dat het ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg in het kader van de start van de wettelijke procedure gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd.

De collegenota, met daarin nadere uitleg omtrent dit plan, alsmede de publicatie zoals die op 27 maart a.s. wordt geplaatst, is ter informatie bijgevoegd.

Ik vertrouw erop u hiermede op dit moment in voldoende mate te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.



AGENDAPUNT **B** V/Vp DATUM 2-3-15 ORGANISATIEONDERDEEL Ruimte

CORR. NUMMER **2015.00302** BRV-VERGADERING 17-03-2015 VOORSTEL IN RAAD BEHANDELEND AMBTEVAAR HJ Goessen / 350 4565

ONDERWERP COLLEGENOTA E-MAILADRES henk.goessen@maastricht.nl
 Ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg

MEE IZENDEN STUKKEN Openbaar
 Vertrouwelijk

STUKKEN TER INZAGE

	PARAF	DATUM
DOCUMENTBEHANDELING		06032015
TOETSING CONCIERNZAKEN		10-03-2015
DIRECTEUR/MANAGER		060315
GEMEENTESECRETARIS		10-3-15
PORTEFUILLIHOUDER weth. van Grootheest		11/5

Samenvatting van het onderwerp

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 geregeld in de beheersverordening Dousberg (Golfbaan en omgeving voormalig zwembad) en de beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1. Voor deze deelgebieden was alleen een juridische actualisering wettelijk voorgeschreven en voistond inhoudelijk het vastleggen van de bestaande juridische regels in een beheersverordening. Het 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 verzoek van de ontwikkelaar op enkele punten aangepast.

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

Beletpunten

1. Het ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg flatteren;
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.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17-032015
 Conform.

Collegenota



BEHOREND BIJ COLLEGENOTA VAN
Ruimte

DATUM
2-3-15

CORRESPONDENTIENUMMER

- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconclipeerd:
- B. Er is overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met portefeuillehouder Van Groothoest

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 vakantiehuizen) 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 recreatiehuizen) 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 bebouwingswand 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 sfanke verslijningsvorm 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 partiele 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

Collegenota



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.

12. Communicatie.

In het kader van de vaststelling van de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 heeft op 16 september 2014 is een Informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het clubhuis van de Golfclub aan de Dousbergweg over de totale planontwikkeling van het vakantiepark. De mensen uit de omliggende buurten zijn daarvoor uitgenodigd door middel van een publicatie in de stadskrant. Tevens zijn de buurtkaders uitgenodigd via de reguliere kanalen.

Tijdens de bijeenkomst waren 4 personen aanwezig bestaande uit de voorzitters van het buurtplatform Malberg en van Daalhof/Belfort alsmede twee buurtbewoners (uit Malberg en Malperthuis). Men heeft met belangstelling kennis genomen van de plannen. Een bewoner gaf aan vanaf den beginne tegen de oorspronkelijke plannen en de bebouwing op de kop van de Dousberg te zijn. Ook is hij van mening dat het instrument Beheersverordening niet toepasbaar is en dat er opnieuw alle afwegingen gemaakt moeten worden.

Een terugkoppeling van deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden. Deze terugkoppeling alsmede het op schrift gestelde betoog van een van de bewoners heeft destijds ter inzage gelegen in de raadscommissie. Bij de vaststelling van de hiervoor genoemde beheersverordening in de raad van 25 november 2014 is de terugkoppeling gewogen.

Een separatie communicatie wordt op dit moment niet noodzakelijk geacht.

Wel is het goed de raad in kennis te stellen van het in procedure brengen van het thans voorliggende bestemmingsplan c.q. het in ontwerp ter inzage leggen van het plan met daarbij aan te geven dat vaststelling van het plan in september 2015 wordt voorzien.

Collegenota

Bekendmaking

Ontwerp-bestemmingsplan 'vakantiepark Dousberg'.

Burgemeester en wethouders van Maastricht maken bekend dat het ontwerp-bestemmingsplan 'vakantiepark Dousberg' voor de duur van zes weken ter inzage ligt. Er wordt geen exploitatieplan mede vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Gebiedsomschrijving en korte inhoud

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Maastricht nabij de belgische grens, tussen de Dousbergweg aan de noord- en noordwestzijde, het clubgebouw van de skivereniging en het nieuwe clubgebouw behorende bij de golfaccommodatie aan de westzijde en het golfterrein aan de zuidwest-, zuid- en oostzijde.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om een deel van het vakantiepark planologisch mogelijk te maken. Het andere deel is geregeld in de beheersverordening 'vakantiepark Dousberg fase 1'. Het vakantiepark gaat deel uitmaken van de ontwikkeling van het gebied tot een golfbaan met recreatieve voorzieningen. Voor dit deel zijn reeds juridische regelingen zijn getroffen.

Ter inzage legging en digitaal beschikbaar stellen:

Met ingang van 30 maart 2015 liggen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage aan het gemeenteloket, Mosae Forum 10, Maastricht. Het digitale plan is te raadplegen op de landelijke website:

www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0935.bpDousbergvakpark-ow01

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<http://ruimtelijkeplannen.maastricht.nl/manifest.html>

Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website:

www.gemeentemaastricht.nl/ruimtelijkeplannen

Schriftelijke en mondelinge zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging kunt u schriftelijk of mondeling reageren op dit plan. Richt schriftelijke zienswijzen aan de gemeenteraad van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht. Dit kan ook per e-mail via post@maastricht.nl onder vermelding van 'Aan de raad, zienswijzen ontwerpbestemmingsplan'. Mondeling kan op donderdag 30 april 2015 van 9.00 uur tot 11.00 uur of op donderdag 7 mei 2015 van 16.00 uur tot 18.00 uur. Maak een afspraak 24 uur voor de dag van uw keuze met dhr. H. Goessen, telefoonnummer. 043-3504565/043-3504595 of per email: henk.goessen@maastricht.nl. Het gesprek vindt plaats in Mosae Forum.

Maastricht, 27 maart 2015.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Drs. P.J. Buijtels

dhr. O. Hoes