

VOLGNUMMER
80-2015

DATUM
09-06-2015

ORGANISATIEONDERDEEL
BO-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-18907

BIJLAGEN
1

STELLER
Goessen/350 4565
henk.goessen@maastricht.nl

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststellen bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

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 volstond inhoudelijk het vastleggen van de bestaande juridische regels in een beheersverordening. 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. Het bebouwingsprogramma is overigens niet gewijzigd.

Met deze aanpassing is de uitvoering van het laatste deel van het plangebied wel haalbaar. Het ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg heeft met ingang van 30 maart gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Thans is de vaststelling van het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg aan de orde

2. Beslispunten

1. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg, digitaal ongewijzigd vast te stellen
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van uw besluit;
4. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDousbergvakpark-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;

3. Aanleiding

Als sluitstuk van de planologische regeling van het gebied Dousberg ligt thans ter vaststelling het 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".

Raadsvoorstel



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. Er wordt geen programma toegevoegd.

4. 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



5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Het ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg heeft met ingang van 30 maart gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is ook geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen voor te stellen.

Thans is derhalve de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg aan de orde.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Niet van toepassing

7. Personeel

Niet van toepassing

8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing

11. Financiën

Het vaststellen van dit plan heeft geen gevolgen voor de financiën van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan is opgesteld door een extern adviesbureau in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar. De procedurekosten zijn verhaald via de legeskosten.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat de het plan niet voorziet in een uitbreiding van het geldende bouwprogramma. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1 Bro.

12. Voorstel

1. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg, digitaal ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van uw besluit;
4. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDousbergvakpark-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;



VOLGNUMMER
80-2015

13. Vervolg / Planning

Na vaststelling zal besluit en het aangepaste plan volgens de wettelijke bepalingen worden toegezonden aan de instanties en op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt en ter inzage gelegd c.q. beschikbaar worden gesteld.

Op basis van dit plan is uitvoering van de laatste deel van de het vakantiepark Dousberg op basis van een geactualiseerd planologisch kader mogelijk.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, De Burgemeester,

P.J. Buijtels. O. Hoes.

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:
Het ontwerp bestemmingsplan Dousberg

Raadsvoorstel



BIJLAGE

1

VOLGNUMMER

80-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 9 juni 2015,
organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2015-18907;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg met ingang van 30
maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
dat er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg, digitaal ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van uw besluit;
4. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Vakantiepark Dousberg het digitale bestand
o_NL.IMRO.0935.bpDousbergvakpark-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van .

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel