

VOLGNUMMER
122-2014

DATUM
28 oktober 2014

ORGANISATIEONDERDEEL
BO-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2014-40466

BIJLAGEN
1

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1

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

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Voor het gebied van de Dousberg, met uitzondering van het deel boven op de berg, heeft uw raad op 8 juli 2014 in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen de Beheersverordening Dousberg vastgesteld. Het deel boven op de berg is daarin niet meegenomen omdat daarvoor een nieuw plan in voorbereiding is. Ofschoon het nieuwe plan niet meer volledig in overeenstemming is met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden past het nieuwe plan programmatisch wel nog volledig binnen het nog vigerende bestemmingsplan Maastricht West, herziening 2001:deelplan Dousberg.

Inmiddels is gebleken dat fase 1 van dat plan waarbinnen, maximaal 75 verblijfsaccommodaties zullen worden gebouwd, vergunbaar is op basis van het thans nog vigerende bestemmingsplan. De afwijkingen van het geldende plan zitten vooral in de fasen 2 en volgende van dat nieuwe plan. Omdat we ernaar streven om voor heel Maastricht moderne actuele kaders te hebben en we de realisatie van de plannen niet onnodig willen vertragen kan in deze situatie voor fase 1 gebruik worden gemaakt van de planfiguur Beheersverordening.

Voor de fasen 2 en volgende zal dan een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

2. Beslispunten

1. De Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvDousbergfase1-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

3 Aanleiding.

Op 28 mei 2002 is het bestemmingsplan Maastricht West, herziening 2001:deelplan Dousberg door uw raad vastgesteld. In dat plan zijn de kaders opgenomen voor een geheel nieuwe recreatieve ontwikkeling van het gehele gebied. Een deel van die ontwikkeling (golfbaan almede Sportcentrum Club Pellikaan Maastricht) is inmiddels gerealiseerd.

Voor het gebied van de Dousberg, met uitzondering van het deel boven op de berg, heeft uw raad op 8 juli 2014 in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen de Beheersverordening Dousberg vastgesteld. Voor gebieden waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, hetgeen ook inhoudt dat de geldende ruimtelijke ontwikkeling als adequaat en gewenst wordt beschouwd en dus gecontinueerd kan worden, kan de gemeenteraad, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vaststellen. Het instrument beheersverordening is eerder ook toegepast voor de woonwijk Boschoop. Zie Raadsstuk 2013 – Volgno. 63 dat is behandeld in



de raadsvergadering van 18 juni 2013. Evenals een bestemmingsplan geldt een beheersverordening voor 10 jaar. Dit instrument is tijdens de behandeling van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer aan de nieuwe Wro toegevoegd. Ervan uitgaande dat binnen die 10 jaar de Omgevingswet in werking is getreden zal voor dit gebied de beheersverordening te zijner tijd worden opgevolgd door een planfiguur uit de nieuwe Omgevingswet.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik en/of de bestaande planologische situatie moet worden vastgelegd. Er worden daarin dus geen nieuwe planologische afwegingen gemaakt. Tegen deze achtergrond is er in het kader van de totstandkoming dan ook geen rechtsbeschermingsprocedure voorgeschreven.

Het deel boven op de berg is in de op 8 juli vastgestelde Beheersverordening Dousberg niet meegenomen omdat voor dit gebied een nieuw ruimtelijk plan in voorbereiding is. Ofschoon het nieuwe plan niet meer volledig in overeenstemming is met de in het geldende plan opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden past het nieuwe plan programmatisch wel nog volledig binnen het nog vigerende bestemmingsplan Maastricht West, herziening 2001:deelplan Dousberg. Inmiddels is gebleken dat fase 1 van dat nieuwe plan waarbinnen, maximaal 75 verblijfsaccommodaties zullen worden gebouwd, vergunbaar is op basis van het thans nog vigerende bestemmingsplan. De afwijkingen van het nieuwe plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zitten vooral in de fasen 2 en volgende.

Omdat we ernaar streven om voor heel Maastricht actuele plannen te hebben maar we de realisatie van de plannen niet onnodig willen vertragen kan voor fase 1 van het vakantiepark gebruik worden gemaakt van de planfiguur Beheersverordening.

Voor de fasen 2 en volgende zal dan een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Dat bestemmingsplan zal naar verwachting rond de jaarwisseling in procedure worden gebracht en in de eerste helft van 2015 ter vaststelling aan Uw raad worden aangeboden.

4. Relatie met bestaand beleid

Huidige planologische situatie.

Binnen het gebied van de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 gelden thans het bestemmingsplan Maastricht-West herziening 2001 deelplan Dousberg. Dit plan is ouder dan 10 jaar.

In te passen ruimtelijke ontwikkelingen

Gemeentelijk Beleid

Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)

Het cultuurgoed krijgt normaal gesproken via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'(ME) een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, Architectuurhistorie, landschap en archeologie beschermd worden. Het nieuwe aan het MPE systeem is dat de bescherming niet via een verordening geregeld wordt maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

In het gebied Vakantiepark Dousberg fase 1 komen geen gebouwde cultuurhistorische waarden voor. Er hoeven hiervoor dus geen nieuwe planologische regels worden opgenomen. Daardoor is toepassing van een beheersverordening mogelijk.

De archeologische regeling voor fase 1 komt overeen met de vigerende regeling. Deze zone is formeel aangeduid als archeologische zone c. In bepaalde omstandigheden kunnen er archeologische randvoorwaarden aan een vergunningsaanvraag worden gekoppeld.



5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Gelet op de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan en rekening houdend met het feit dat fase 1 van het nieuwe ontwikkelde vakantiepark op basis van het geldende bestemmingsplan vergunbaar is en er dus juridisch sprake is van een beheersmatig karakter van dit deelgebied is ervoor gekozen Uw raad voor te stellen voor het gebied de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen.

Op 16 september 2014 is een informatiebijeenkomst geweest in het clubhuis van de Golfclub aan de Dousbergweg. 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 ligt ter inzage in de raadsportefeuille.

Onder punt 3 van dit raadsvoorstel is aangegeven dat een beheersverordening toepasbaar is voor situaties waarin het bestaande feitelijk gebruik en/of de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. In het voorliggende geval wordt de bestaande planologische regeling overgenomen. Dit rechtvaardigt de toepassing van een beheersverordening.

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

Niet van Toepassing

12. Voorstel

1. De Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvDousbergfase1-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekend te maken.



VOLGNUMMER
122-2014

13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling wordt de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Op grond van art. 142 gemeentewet treedt deze verordening in werking met ingang van de achtste dag na die van de bekendmaking.

Het is de bedoeling dat de realisatie van de eerste fase in het eerste kwartaal van 2015 zal starten. Parallel daaraan zal de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan voor de fase 2 en volgende van het vakantiepark worden opgestart, waarbij vaststelling van dat plan rondom de zomer van 2015 is gepland.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

- De ontwerp Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1
- Kort verslag van de informatiebijeenkomst met bijlagen

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

122-2014

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 oktober 2014,
organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2014-40466;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

gelet op het bepaalde in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvDousbergfase1-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 november 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit