

VOLGNUMMER  
71-2014

DATUM  
27 mei 2014

TEAM  
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER  
2014-20742

BIJLAGEN  
2

RAADSCOMMISSIE  
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
Beheersverordening Dousberg

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

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans voor het voorstel tot vaststelling van de beheersverordening Dousberg. Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien kan de gemeenteraad, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vaststellen. In dit geval gaat het over het gehele gebied van de Dousberg met uitzondering van het deel boven op de berg waar thans de ontwikkeling van een vakantiepark in voorbereiding is. Voor dat deel wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat separaat in procedure wordt gebracht

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 Wet ruimtelijke ordening toegevoegd.

Een beheersverordening bestaat uit een juridische regeling die grotendeels overeenkomt met de planregels zoals die bij bestemmingsplannen worden opgenomen. Daarnaast is er een kaart bij die illustratie heet. Deze illustratie kent besluitgebied, besluitvlakken en besluitsubvlakken en is vergelijkbaar met bestemmingen. Ook een toelichting behoort bij het plan.

Gekozen is om voor dit gebied de figuur van de beheersverordening toe passen omdat er in dit gebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien (de bestaande bouwtitels rondom het voormalige zwembad de Dousberg worden wel gerespecteerd), er dus geen inspraak nodig is en de Wet ruimtelijke ordening geen formele procedurevoorschriften kent voor de totstandkoming van een beheersverordening;

Het instrument beheersverordening is eerder toegepast voor de woonwijk Boschpoort.

Op donderdag 8 mei 2014 heeft een informatiemiddag plaatsgevonden voor de gebruikers van het gebied waarbij informatie is verstrekt over de planfiguur en de inhoud van de beheersverordening.

### 2. Beslispunten

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



### 3. Aanleiding

In het kader van de actualisering van de geldende bestemmingsplannen is een behoorlijke inspanning geleverd om de plannen die ouder zijn dan 10 jaar te actualiseren. Voor het gebied Dousberg is dat nog niet gebeurd.

Voor gebieden waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien kan de gemeenteraad, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vaststellen. Het instrument beheersverordening is eerder toegepast voor de woonwijk Boschpoort. 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 (hoogstwaarschijnlijk een omgevingverordening).

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. Voor het grootste deel van het gebied Dousberg is een beheersverordening de geschikte planfiguur omdat daar nagenoeg alle functies zijn gerealiseerd en binnen de bestaande kaders kunnen blijven functioneren. Voor het gebied rondom het zwembad zijn weliswaar nog niet alle functies gerealiseerd maar de thans voorzienbare functies kunnen wel binnen de geldende bestemmingen gefaciliteerd worden. De bestaande toestand c.q. de vigerende bestemmingen zijn daarom overgenomen in de thans voorliggende beheersverordening Dousberg.

Het gebied boven op de berg, waar vroeger de camping was gelegen, is buiten de beheersverordening gelaten. Voor dit gebied is een nieuw plan in ontwikkeling. Uitgangspunt van die ontwikkeling is dat het qua programma en bouwvolume volledig blijft voldoen aan het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen programma doch qua verschijningsvorm en parkeeroplossing wordt afgeweken van de vigerende planregels. Met name aan de in het huidige planregels voorgeschreven parkeergarage wordt niet langer vastgehouden. Voor de realisering van dat plan is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk dat thans wordt voorbereid en dat separaat aan uw Raad zal worden voorgelegd.

### 4. Relatie met bestaand beleid

#### Huidige planologische situatie.

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

#### In te passen vergunde ruimtelijke ontwikkelingen

De gerealiseerde driving-range is vergund middels een vrijstelling ex. Art 19 WRO in afwijking van het geldende bestemmingsplan. In de beheersverordening is deze driving-range als bestaand object positief bestemd.

Ook het Golfclubhuis was in de oorspronkelijke opzet niet op de thans gerealiseerde plaats geprojecteerd maar was op basis van het geldende bestemmingsplan strikt juridisch wel vergunbaar op de huidige plek. In de beheersverordening is dit clubhuis als zodanig positief bestemd.



### 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 Dousberg 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 verwachtingswaarden kunnen t.o.v. de vigerende regeling behoorlijk worden beperkt. De gronden waarop de Golfbaan is gerealiseerd zijn door de aanleg zodanig diep geroerd dat deze nu niet meer archeologisch waardevol zijn. Er resteren nog twee archeologisch waardevolle zones. De hoogste verwachtingswaarde ligt langs weerszijden en deels in het verlengde van de Goudenweg. Deze zone is aangeduid als archeologische zone a. Als in deze zone dieper wordt gegraven dan 0,4 meter dient in overleg met het bevoegd gezag een archeologisch onderzoek plaats te vinden

De tweede zone ligt globaal tussen de voormalige parkeerplaats van het zwembad en de Dousbergweg. Deze heeft de aanduiding archeologische zone C. Ook hier geldt eenzelfde onderzoeksverplichting doch pas bij een grotere oppervlakte dan 2500 m<sup>2</sup>.

### **5. Gewenst beleid en mogelijke opties**

Gelet op de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan en rekening houdend met het beheersmatig karakter van het onderhavige gebied is ervoor gekozen Uw raad voor te stellen voor het gebied Dousberg een beheersverordening vast te stellen.

Per brief zijn de gebruikers van het gebied uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over de concept beheersverordening op 8 mei in het clubgebouw van International Golf Maastricht. Vertegenwoordigers van Club Pelikaan, Dormio, de RO groep en International Golf Maastricht alsmede een bewoner van Via Regia 601 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De bijeenkomst is in alle openheid tot volle tevredenheid van de aanwezigen verlopen. Deze bijeenkomst heeft geen aanleiding gegeven de conceptverordening aan te passen.

### **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 Dousberg vast te stellen.
2. Te bepalen dat voor de Beheersverordening Dousberg het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bvDousberg-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De beheersverordening Dousberg op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

**13. Vervolg / Planning**

Na de vaststelling wordt de Beheersverordening Dousberg 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.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

**Raadsvoorstel**



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

71-2014

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 27 mei 2014, team Ontwerp ,  
no.2014-20742 tot vaststelling van de beheersverordening Dousberg;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

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

**BESLUIT:**

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

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 8 juli 2014

De Griffier,

De Voorzitter,

**Raadsbesluit**

# Beheersverordening Dousberg

Vastgesteld 8 juli 2014



*Gemeente Maastricht*