



Raadsvergadering 11 februari 2015

BESLUIT

vaststelling van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn"

De raad van de gemeente Maasgouw,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. Op grond van de bijgevoegde nota "Zienswijzen en Staat van wijzigingen bestemmingsplan MaasresidenceThorn" het ontwerp-bestemmingsplan Maasresidence Thorn te wijzigen.
2. Het bijgevoegde bestemmingsplan "Maasresidence Thorn" met nummer NL.IMRO.1641.-BPL060-VG01 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals bedoeld onder 1.
3. Het bijgevoegde exploitatieplan "Maasresidence Thorn" met nummer NL.IMRO.1641.-BPL060-EP14 vast te stellen;
4. het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn", als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw, vast te stellen.

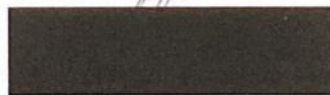
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw,
d.d. 11 februari 2015.

De raad voornoemd;
De griffier,



H.M.L. van Soest

De voorzitter,



S.H.M. Strous



R15.0907

**Raadsvergadering
11-2-2015**

Agendapunt: 0

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn"

Van:	<i>College (portefeuillehouder Lalieu)</i>
Samenvatting:	Na het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn" vast te stellen.
Voorstel:	De gemeenteraad besluit om: 1. Op grond van de bijgevoegde nota "Zienswijzen en Staat van wijzigingen bestemmingsplan MaasresidenceThorn" het ontwerp-bestemmingsplan Maasresidence Thorn te wijzigen. 2. Het bijgevoegde bestemmingsplan "Maasresidence Thorn" met nummer NL.IMRO.1641.-BPL060-VG01 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals bedoeld onder 1. 3. Het bijgevoegde exploitatieplan "Maasresidence Thorn" met nummer NL.IMRO.1641.BPL060-EP14 vast te stellen. 4. Het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn", als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw, vast te stellen.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> • Nota "Zienswijzen en Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Maasresidence Thorn" • Bestemmingsplan Maasresidence Thorn • Exploitatieplan Maasresidence Thorn • Beeldkwaliteitsplan Maasresidence Thorn <u>Ter inzage:</u> • Bijlagen Bestemmingsplan Maasresidence Thorn • Bijlagen Exploitatieplan Maasresidence Thorn • Informatie over recreatie-exploitant Maasresidence Thorn.

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn"

Inleiding

Op 26 juni 2013 is door gemeente Maasgouw en Maasresidence Thorn CV (dochteronderneming van Grouwels Vastgoed) de samenwerkingsovereenkomst "Maasresidence Thorn" ondertekend. Dit vormde de start voor de "haalbaarheidsfase" van het project Maasresidence Thorn die was gericht op de oplevering van in ieder geval de volgende "hoofddocumenten": bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en realisatieovereenkomst.

Na een periode van voorbereidingen met gemeente, eigenaar, ontwikkelaar en adviesbureaus zijn de ontwerpversies van de bovengenoemde documenten in september 2014 opgeleverd, inclusief een uitgebreid pakket van bijlagen en rapporten. De omvang van dit pakket staat symbool voor de omvang van dit majeure project met:

- een projectgebied van circa 70 hectare op een toplocatie in onze gemeente: aan de Maasplassen en in de nabijheid van Thorn;
- een programma van onder meer 300 recreatiewoningen, 60 recreatieappartementen, een hotel van 100 kamers, omvangrijke indoor sport- en spelvoorzieningen (incl. zwembad), jacht- en zeilhaven en bijbehorende infrastructuur;
- een forse toename van investeringen, werkgelegenheid en bestedingen in de gemeente en de regio;
- een koppeling met het GOML-project "Land van Thorn" dat onder meer voorziet in de aanleg van een openbaar fietspad langs de Maasplassen tussen Wessem (haven) en Thorn (Koningsteen).

Op 7 oktober 2014 is door het college van B&W ingestemd met de ontwerp-versies van de genoemde hoofddocumenten. Daarna zijn twee procedurele sporen gevolgd die waren gericht op vaststelling van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn" in de raadsvergadering van februari 2015.

Het eerste spoor betreft de terinzagelegging van de ontwerpen van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan in de periode van 15 oktober t/m 26 november 2014. Ten aanzien van deze documenten konden gedurende deze periode zienswijzen en inspraak-reacties worden ingediend. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend die in dit raadsvoorstel nader worden toegelicht.

Het tweede spoor betreft de procedure waarin de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de realisatieovereenkomst. In de raadsvergadering van 18 december 2014 is door de gemeenteraad vastgesteld dat hierover geen wensen en bedenkingen bestaan en op 19 december 2014 is de betreffende overeenkomst door gemeente Maasgouw en Le Village Blanc BV/Maasresidence Thorn CV ondertekend.

Na het doorlopen van de procedurele sporen zijn bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan Maasresidence Thorn gereed gemaakt voor vaststelling door de gemeenteraad.

Centrale vraag

Kan door de gemeenteraad worden ingestemd met de vaststelling van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan Maasresidence Thorn?

Oplossingsrichting(en)

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Maasresidence Thorn bestaat uit vier delen:

- Regels
- Verbeelding (kaart)
- Toelichting (beschrijving)
- Bijlagen (onderzoeksrapporten).

De Regels, Verbeelding en Toelichting zijn bijgevoegd. In de "Toelichting" is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de aspecten die met de vaststelling van dit bestemmingsplan samenhangen. De bijlagen zijn voor inzage beschikbaar (digitaal en op papier).

Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan

Zoals eerder aangeduid is in de periode van 15 oktober t/m 26 november 2014 de mogelijkheid geboden om een zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar te maken. Van die mogelijkheid is alleen gebruik gemaakt door Rijkswaterstaat en door het Waterschap Peel en Maasvallei. Met deze instanties heeft overleg plaatsgevonden over de verwerking van deze zienswijze. Door beide instanties is gemeld dat de resultaten van het gevoerde overleg op correcte wijze zijn verwerkt in de bijgevoegde "Nota van zienswijzen". Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

In de bijgevoegde "Nota van Zienswijzen en Staat van Wijzigingen" wordt ook nog één wijziging beschreven die ambtshalve ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is doorgevoerd na overleg met ontwikkelaar (Le Village Blanc B.V.). Deze wijziging hangt samen met de wens van ontwikkelaar om in de eerste fase van het project bij nader inzien (na overleg met recreatie-exploitant) niet 20, maar 30 recreatieappartementen te realiseren (in totaal staat bestemmingsplan 60 van dergelijke appartementen toe). Aangezien het eerder bouwen van deze 10 recreatie-appartementen geen negatieve gevolgen heeft wordt voorgesteld om deze aanpassing in de fasering in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Exploitatieplan

Bij een grondexploitatie is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om naast een Bestemmingsplan ook een Exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal van de gemeente is geborgd in een realisatie- en exploitatieovereenkomst met ontwikkelaar. Bij het project Maasresidence is sprake van een realisatie- en exploitatieovereenkomst die het kostenverhaal borgt, maar is toch gekozen om ook te werken met een Exploitatieplan.

In het project Maasresidence Thorn wordt gewerkt met een Exploitatieplan omdat in dit plan bepaalde vereisten (publiekrechtelijk) kunnen worden geborgd die op grond van een realisatieovereenkomst (privaatrechtelijk) niet kunnen worden geborgd. Daarbij gaat het in dit project vooral om vereisten die verband houden met een gefaseerde en gebundelde planontwikkeling (ter voorkoming van een versnippering van de woningbouw over het plangebied) en om basiseisen voor de kwaliteit van de infrastructuur (wegen, riolering, waterafvoer) in het plangebied. Daarnaast biedt het Exploitatieplan een "terugvaloptie" voor kostenverhaal mocht het bepaalde in de realisatieovereenkomst om welke reden dan ook niet nageleefd kunnen worden.

Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde "Exploitatieplan Maasresidence 2014".



Realisatie en recreatieve exploitatie

In de op realisatieovereenkomst "Maasresidence Thorn" -zoals in de gemeenteraad behandeld- is een uitgebreid pakket van eisen voor de exploitatie van het recreatiepark Maasresidence Thorn opgenomen. In samenhang met dit eisenpakket is in de realisatieovereenkomst ook de voorwaarde opgenomen dat voor 31-12-2014 door ontwikkelaar een recreatie-exploitant voor Maasresidence Thorn moet zijn aangetrokken die voldoet aan de daaraan gestelde eisen in de realisatieovereenkomst.

In december 2014 is door "ontwikkelaar" Le Village Blanc BV een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met "Euroresorts Maasparc BV" i.o. over de recreatieve exploitatie van Maasresidence Thorn. De daarbij behorende bewijsstukken zijn door de gemeente gecontroleerd en daaruit is gebleken dat recreatie-exploitant "Euroresorts" voldoet aan de profielschets en eisen die in de realisatieovereenkomst Maasresidence aan een recreatie-exploitant worden gesteld.

Recreatie-exploitant "Euroresorts Maasparc BV" zal deel uitmaken van de holding "Euroresorts BV". Onder deze holding vallen diverse dochterondernemingen in België, Nederland en Duitsland die allen recreatieve activiteiten ontplooiën waaronder eigendom, exploitatie en beheer van parken met recreatiewoningen en voorzieningen. Eén van de onderdelen van deze holding is het Comforthip Parc in Wesseme, maar de meeste activiteiten worden elders ontplooid. Daarbij is het park "Les Etoiles" in België op dit moment het grootste park dat onder deze holding valt.

De verdere ontwikkeling en realisatie (bouw) van recreatiepark Maasresidence Thorn zal gebeuren door Le Village Blanc BV als eigenaar/opdrachtgever. Bij oplevering worden de recreatiewoningen en -appartementen door Le Village Blanc BV verkocht aan particuliere kopers. Deze kopers dienen bij aankoop eveneens een overeenkomst aan te gaan over verhuurbemiddeling (en parkbeheer) met Euroresorts Maasparc BV. Op grond daarvan zet Euroresorts de woningen voor minimaal 180 dagen per jaar "in de markt".

Na ontwikkeling en realisatie wordt de eigendom van de semi-openbare ruimte (wegen, paden, groen) en de centrale voorzieningen (zwembad, receptie, winkel, sport- en spelvoorzieningen) door Le Village Blanc BV overgedragen aan "Euroresorts Maasparc BV". Vervolgens start "Euroresorts" met exploitatie en beheer. De particuliere eigenaren van woningen en appartementen betalen daarvoor aan Euroresorts een parkbijdrage bij de huurders van de woningen en appartementen zit deze bijdrage verwerkt in de huurprijs.

Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan schetst een beeld van de beoogde kwaliteit in Maasresidence Thorn die tot uitdrukking komt in stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving van het park en in de architectuur van woningen en voorzieningen. Omdat in Maasresidence Thorn een zeer hoge kwaliteit wordt beoogd (zodat het park zich kan onderscheiden van bestaande parken in de regio) is aan het Beeldkwaliteitsplan veel aandacht besteed. Daarbij is ook aangesloten bij de eisen die in de Structuurvisie Maasgouw voor dit plangebied zijn gesteld.

De woningen, appartementen en voorzieningen in het park zullen in het westelijk deel van het plangebied (aan de jachthaven) een klassieke uitstraling krijgen die is geïnspireerd op de architectuur van de Maasdorpen en in het oostelijk deel (incl. het gebied op het schiereiland bij de zeilhaven) een moderne uitstraling. Door deze differentiatie kunnen verschillende doelgroepen worden aangesproken. Voor de locatie waar het hotel is beoogd bevat het Beeldkwaliteitsplan meer algemene randvoorwaarden. De reden daarvoor is dat de vraagstelling bij de inpassing en vormgeving van het hotel erg specifiek is en daarom vraagt om een nadere uitwerking in een apart Beeldkwaliteitsplan (in een later stadium).



Het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan is aangepast na verschillende overlegondes met de Omgevingscommissie MER en wordt ondersteund door een positief advies van deze commissie. Het plan wordt formeel gezien als een herziening van ("aanvulling op") de Welstandsnota van de gemeente Maasgouw voor het plangebied van Maasresidence Thorn.

In de periode van 15 oktober t/m 26 november 2014 bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie over het Beeldkwaliteitsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Communicatie

Communicatie vindt plaats door middel van de wettelijk voorgeschreven publicaties en kennisgevingen. Voorts wordt de initiatiefnemer en de indieners van een zienswijze (waterschap en rijkswaterstaat) van de besluitvorming in kennis gesteld.

Financiële consequenties

In algemene zin zal de uitvoering van het plan Maasresidence Thorn positieve financiële gevolgen voor de gemeente hebben door een toename van investeringen, werkgelegenheid, bestedingen en overnachtingen in de gemeente. Meer concreet kan vermeld worden dat over het gemeentelijk kostenverhaal dat samenhangt met de planontwikkeling en -realisatie afspraken zijn gemaakt in de realisatieovereenkomst die op 19 december 2014 door gemeente en Le Village Blanc BV is gesloten.

Voorstel

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan Maasresidence Thorn te wijzigen zoals aangeduid in de bijgevoegde "Nota Zienswijzen en Staat van wijzigingen bestemmingsplan MaasresidenceThorn".
2. het bijgevoegde bestemmingsplan "Maasresidence Thorn" vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals bedoeld onder 1.
3. het bijgevoegde exploitatieplan "Maasresidence Thorn" vast te stellen;
4. het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn", als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw, vast te stellen.

Afdeling: Ontwikkeling





Raadsvergadering 11 februari 2015

BESLUIT
vaststelling van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan
"Maasresidence Thorn"

De raad van de gemeente Maasgouw,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T :

1. Op grond van de bijgevoegde nota "Zienswijzen en Staat van wijzigingen bestemmingsplan MaasresidenceThorn" het ontwerp-bestemmingsplan Maasresidence Thorn te wijzigen.
2. Het bijgevoegde bestemmingsplan "Maasresidence Thorn" met nummer NL.IMRO.1641.-BPL060-VG01 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals bedoeld onder 1.
3. Het bijgevoegde exploitatieplan "Maasresidence Thorn" met nummer NL.IMRO.1641.-BPL060-EP14 vast te stellen;
4. het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan "Maasresidence Thorn", als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw,
d.d. 11 februari 2015.

De raad voornoemd;
De griffier,

De voorzitter,

H.M.L. van Soest

S.H.M. Strous



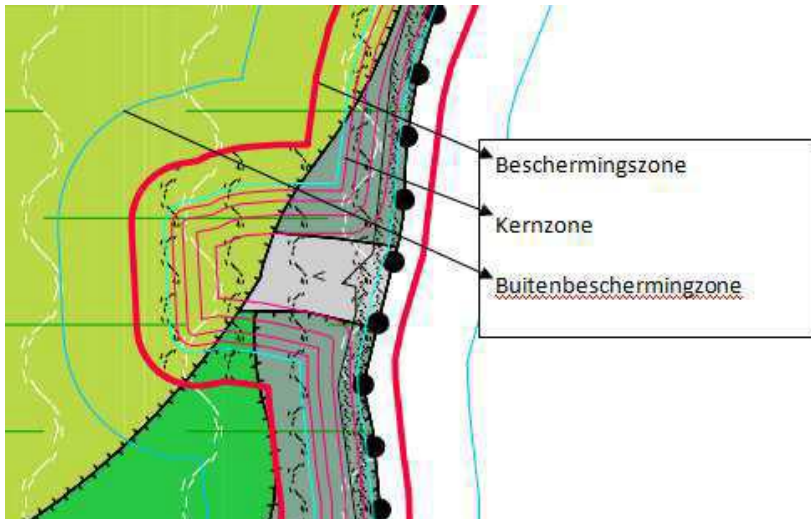
Nota Zienswijzen en Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan Maasresidence Thorn

ZIENSWIJZEN

1: Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu (ingekomen 10 november 2014)

Inhoud zienswijze		Reactie op zienswijze	Wijziging bestemmingsplan
1	Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd op welke wijze de beperking van bergend vermogen van het winterbed wordt gecompenseerd. Voor de woningen op het schiereiland (gesloten grondbalans), de drijvende destinatievoorziening (uitruil met drijvende woningen) en steigers/ligplaatsen (passend binnen maximum aantal vigerend bestemmingsplan) is dit reeds gedaan. Voor de andere onderdelen is dit niet genoegzaam gedaan.	In het kader van vooroverleg heeft op basis van een principeverzoek overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en Rijkswaterstaat. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de compensatieverplichtingen voor het plan. Niet ter discussie staat dat de aantasting van het bergend vermogen binnen het plangebied kan worden gecompenseerd. Voor zover deze afspraken niet 1 op 1 in de toelichting zijn opgenomen, zal dit alsnog gebeuren. Het betreft dan het hotel, de beplanting in het bestemmingsplan, het horecapaviljoen op het bastion en de ontwikkelingen in het gebied die in het vigerend bestemmingsplan zijn bestemd als agrarisch gebied	Ja, de toelichting op het plan wordt aangepast.
2	In de plantoelichting is een lijst met ligplaatsen opgenomen (oud vs. nieuw bestemmingsplan). Ik merk op dat de optelsom van het aantal ligplaatsen in het nieuwe bestemmingsplan niet correct is (505 in plaats van het genoemde aantal van 502). Hierdoor is geen sprake van vermindering van het aantal ligplaatsen. Ik verzoek u het plan hierop aan te passen.	De lijst wordt aangepast. Hierdoor blijft het aantal ligplaatsen gelijk aan het vigerende bestemmingsplan.	Ja, de toelichting op het plan wordt aangepast.

2: Waterschap Peel en Maasvallei (ingekomen 21 november 2014)

Inhoud zienswijze		Reactie op zienswijze	Wijziging bestemmingsplan
1	Naast de Kernzone dient ook de (buiten)beschermingszone opgenomen te worden.	N.a.v. de zienswijze kan ten onrechte de indruk ontstaan dat uitsluitend de kernzone is opgenomen in het bestemmingsplan. Overeenkomstig het aangrenzende bestemmingsplan Land van Thorn, is de beschermingszone van de waterkering, zoals digitaal aangeleverd door WPM, opgenomen als een dubbelbestemming. In het verlengde van overleg dat op 15-12-2014 tussen waterschap en gemeente heeft plaatsgevonden over de zienswijze met het waterschap (zie ook punt 2/3) wordt voorgesteld om de (buiten) beschermingszone op te nemen als dubbelbestemmig. <i>Illustratie:</i> 	Ja, de buiten-beschermingszone wordt opgenomen als dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

2/3	Ingevolge de Keur van Waterschap is bebouwing in de kernzone/beschermingszone van de waterkering niet toegestaan. Op dit moment zijn geen gegevens voorhanden waarmee kan worden aangetoond dat aanwezigheid van een hotel in deze zone het functioneren, de instandhouding en de toekomstige verbetering van de waterkering niet in de weg staan. Zo lang het waterveiligheidsaspect niet is gewaarborgd kunnen wij niet instemmen met een bouwtitel op de waterkering. Wij kunnen niet meegaan in het argument dat er sprake is van een zwaarwegend belang enkel en alleen omdat het hotel reeds in de structuurvisies zou zijn opgenomen. Verder verwijst u naar een landmark in het vigerende bestemmingsplan, waarin een landmark zou zijn opgenomen op deze locatie, dat kan echter ook een kunstwerk of een uitzichtpunt zijn.	Op 15 december 2014 heeft overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van het DB van het Waterschap P&M en wethouder Lalieu van de gemeente Maasgouw (met ambtelijke ondersteuning). Daarbij is door het waterschap toegelicht dat ze in principe geen bebouwing willen in de beschermingszone van de waterkering, behalve bij een zwaarwegend belang. De zienswijze van het waterschap is ingediend om de belangen van het waterschap op deze punten te kunnen borgen. Door gemeente is toegelicht dat uit het bestuurlijk overleg over het voorontwerp-bestemmingsplan mogelijk onvoldoende is gebleken dat er wel degelijk sprake is van een zwaarwegend belang dat samenhangt met de bouw van een hotel. Dat belang hangt niet alleen samen met de aanduiding van een hotel op de locatie in de structuurvisie Maasgouw, of met de aanwezigheid van een bouwtitel in het vigerende bestemmingsplan voor recreatie-woningen (in de vorm van een landmark) op de betreffende locatie, maar is vooral gelegen in de zwaarwegende maatschappelijke en economische belangen die samenhangen met de ontwikkeling van het project Maasresidence Thorn. Dat project gaat gepaard met een forse toename van investeringen, werkgelegenheid en bestedingen in het gebied en heeft daarmee in meerdere opzichten een belangrijke sociaal-economische betekenis voor Thorn en de omliggende regio. Het hotel vormt een wezenlijk onderdeel van deze plannen (incl. businesscase) en voor de beoogde locatie aan de Grootheggerplas is juist gekozen in nauw overleg tussen eigenaar/ontwikkelaar, gemeente, provincie en adviesorganen waarbij onder meer rekening is gehouden met bescherming van stads- en dorpsgezicht, uitstraling, functionaliteit, eigendomspositie en relatie met de andere functies in omgeving. In die afweging liggen ook de redenen dat de gemeente wil vasthouden aan de beoogde locatie voor het hotel zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.	Ja, de belangen van het waterschap worden geborgd door expliciete aanduiding beschermingszone in "Verbeelding" en verwijzing naar toepasselijkheid Keur in "Regels" van het Bestemmingsplan
-----	---	---	--

		De gemeente is bereid om tegemoet te komen aan de zienswijze van het waterschap en om de belangen die samenhangen met het waterveiligheidsaspect beter in het bestemmingsplan te borgen. Om die redenen worden de kernzone en beschermingszones die bij de bouw in acht moeten worden genomen expliciet vermeld in het bestemmingsplan samen met een verwijzing naar de Keur van het waterschap. Daarmee wordt de koppeling gelegd naar de vergunningverlening door het waterschap die in het verdere proces nodig zal zijn om de bouw van het hotel mogelijk te maken. In het betreffende "vergunningen" traject kunnen nadere (technische) eisen worden opgelegd waarmee nader wordt geborgd dat het hotel het functioneren, de instandhouding en de toekomstige verbetering van de waterkering niet in de weg staat. <i>(zie ook reactie op punt 1 en 4 van de zienswijze)</i>	
4	Gevraagd wordt het omgevingsvergunningenstelsel zoals opgenomen in de regels voor de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering", te vervangen door een verwijzing van de Keur.	In lijn met de zienswijze onder 1 wordt artikel 12 van de regels aangepast. Het omgevingsvergunningenstelsel wordt verwijderd en er wordt verwezen naar de Keur. Op deze wijze hoeft de gemeente ook geen omgevingsvergunningen te verlenen in het gebied van de beschermingszones van de waterkering voor diverse werken. Het waterschap is in dit gebied bevoegd gezag om waterwetvergunningen te verlenen.	Ja, artikel 12 van de regels wordt overeenkomstig de vraag aangepast.
5	Er wordt melding gemaakt van het feit dat het aanbrengen van beplanting in de zones van de waterkering verboden is.	De gemeente zal met deze opmerking van waterschap rekening houden, hierover tijdig afstemming zoeken met waterschap en eigenaar/ontwikkelaar op deze opmerking attenderen.	N.v.t.

Staat van ambtshalve wijzigingen

Aanleiding wijziging	Beschrijving wijziging
In de "Regels" van het ontwerp-bestemmingsplan is in artikel 7.2.2. bepaald dat een omgevingsvergunning vanaf het 21ste recreatie-appartement pas wordt verleend als 1/3 van het maximaal toelaatbare oppervlakte voor de centrale voorzieningen gerealiseerd en in gebruik is. Deze regel kent als vertrekpunt dat voor de eerste 20 recreatie-appartementen reeds vergunning kan worden verleend voordat de voorzieningen zijn gerealiseerd en in gebruik worden genomen. Dit maakt het mogelijk om de bouw van woningen, appartementen en voorzieningen in de eerste fase gelijk te laten oplopen. Bij ontwikkelaar is (na overleg met de aangetrokken recreatie-exploitant) de wens ontstaan om in fase 1 reeds te starten met de realisatie van 30 in plaats van 20 recreatie-appartementen . Daarom is het verzoek gedaan om artikel 7.2.2. op dit punt aan te passen. Voorgesteld wordt om dit verzoek van ontwikkelaar te honoreren en ambtshalve een wijziging door te voeren t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan omdat deze wijziging geen negatieve gevolgen met zich meebrengt. Be bouw van de voorzieningen blijft ijn voldoende mate door de voorwaardelijke verplichting gegarandeerd.	In het bestemmingsplan (onderdeel "Regels") wordt in artikel 7.2.2., sub a. "21ste recreatie-appartement" vervangen door "31ste recreatieappartement". In het bestemmingsplan (onderdeel "Regels") vervalt in artikel 7.2.2., sub b "of het 41e recreatieappartement"

BIJLAGE



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Gemeente MAASGOUW

Ingezonden: 11 NOV 2014

28812

Zaak nr.	125	12	125
Omz.	0001	0001	10000
1	1	1	1

Katouradres Postbus 25 6200 MA MAASTRICHT

RWS BEDRIJFSINFORMATIE
Raad van de gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
Avenue Ceramique 125
6221 RV MAASTRICHT
Postbus 25
6200 MA MAASTRICHT
T 043 249 44 44
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon
Wesley van Rooij
Zakelijk Adviseur
Onderwerp
T 06-54901746
wesley.van.rooij@rws.nl

Ons kenmerk
RWS-2014/47916

Datum: 10 NOV. 2014
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Maasresidence Thorn

Geachte Raad,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Maasresidence Thorn', dat vanaf 16 oktober 2014 zes weken ter inzage ligt, dien ik de volgende zienswijze in.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte van het hotel teruggebracht. Met het verlagen van de bouwhoogte is ook de oppervlakte van het bouwvlak voor het hotel vergroot. Dit betekent dat ter plaatse extra bergingscapaciteit van het rivierbed zal worden ingenomen.

In antwoord op mijn vooroverlegreactie geeft u aan dat voor zover bergend vermogen van het rivierbed wordt beperkt ontwikkelingen dienen te worden gecompenseerd. Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd op welke wijze dit geschiedt. Voor de woningen op het schiereiland (gesloten grondbalans), de drijvende destitatievoorziening (uitruil met drijvende woningen) en steigers/ligplaatsen (passend binnen maximum aantal vigerend bestemmingsplan) heeft u dit reeds gedaan.

Ik verzoek u de wijze van (en noodzaak tot) compensatie ook expliciet te maken voor de andere onderdelen van het plan, zoals het hotel, de beplanting in het bestemmingsplan, het horecapaviljoen op het bastion en de ontwikkelingen in het gebied die in het vigerend bestemmingsplan zijn bestemd als agrarisch gebied.

RWS BEDRIJFSINFORMATIE

Pagina 1 van 2

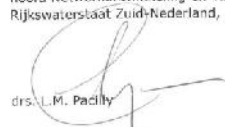
RWS BEDRIJFSINFORMATIE

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

In de plantoelichting heeft u een lijst met ligplaatsen opgenomen (oud vs. nieuw bestemmingsplan). Ik merk op dat de optelsom van het aantal ligplaatsen in het nieuwe bestemmingsplan niet correct is (505 in plaats van het genoemde aantal van 502). Hierdoor is geen sprake van vermindering van het aantal ligplaatsen. Ik verzoek u het plan hierop aan te passen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
Namens deze,
hoofd Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland,

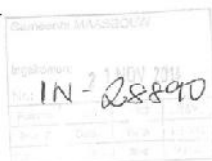

drs. L.M. Padily

RWS BEDRIJFSINFORMATIE

Pagina 2 van 2

uw kenmerk: uit/43503
uw brief van: 9 oktober 2014
kenmerk: PaVH/gemu/2014.24155
datum: 11 november 2014
verzonden: 20 NOV 2014

Gemeente Maasgouw
t.a.v. burgemeester en wethouders
Postbus 7000
6050 AA MAASBRACHT



Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestedingsplan Maasresidence Thorn

Geacht college,

Op 28 maart 2014 hebben wij in het kader van het bestuurlijk vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro jo. Artikel 3:6 lid 1 Awb, een wateradvies gegeven over het voorontwerp-bestedingsplan Maasresidence Thorn. Op 13 oktober jl. heeft u per brief, met kenmerk UIT / 43503, het ontwerp-bestedingsplan Maasresidence Thorn met bijbehorende stukken aan ons toegezonden. Het ontwerp-bestedingsplan ligt ter visie van 18 oktober 2014 tot en met 26 november 2014.

Op basis van uw reactie op onze adviezen en aanbevelingen, zoals opgenomen in ons eerder afgegeven wateradvies, en de verbeelding met bijbehorende planregels van het ontwerp-bestedingsplan zien wij ons genoodzaakt om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-bestedingsplan.

Onze zienswijze luidt als volgt:

- In het plan is enkel de kernzone van de waterkering opgenomen. Wij verzoeken u, conform de in de reactie op ons wateradvies van 28 maart 2014 gedane toezeggingen (zie toelichting bestedingsplan, paragraaf vooroverleg, reactie 5), ook de (buiten)beschermingszones in de verbeelding op te nemen in de dubbelbesteding "Waterstaat - Waterkering". Deze zones zijn vastgelegd in de legger van Waterschap Peel en Maasvallei. Indien gewenst kunnen wij u de legger als geodata toesturen. U kunt hiervoor contact opnemen met ons geoloket via het emailadres geoloket@wpm.nl.
- Het hotel is grotendeels in de kernzone van de waterkering geprojecteerd en voor het overige deel in de beschermingszone van de waterkering. Ingevolge de Keur van Waterschap Peel en Maasvallei is bebouwing in deze zone niet toegestaan, behalve bij een zwaarwegend belang. Op dit moment zijn er geen gegevens voorhanden waarmee kan worden aangetoond dat de bouw en de aanwezigheid van het hotel het functioneren, de instandhouding en de toekomstige verbetering van de waterkering niet in de weg staan. Wij verzoeken u dan ook dringend het hotel volledig buiten de kernzone van de waterkering te projecteren. Zolang het waterveiligheidsaspect niet voldoende is gewaarborgd kunnen wij niet instemmen met een bouwtoelate op de waterkering.
- In uw reactie op ons wateradvies verwijst u naar de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen en de gemeentelijke structuurvisie Maasgouw 2030. Hierover merken wij op dat in

De afdeling Vergunningen en Handhaving werkt aan de verbetering van kwaliteit, arbeidsomstandigheden en milieu.

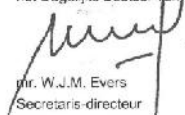
De Decembaarsingel 46 Postbus 3390 T 077 - 38 91 111 E info@wpm.nl
5521 AC Venlo 5502 RJ Venlo F 077 - 38 73 605 I www.wpm.nl

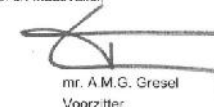
beide plannen de wijde omtrek van de plas vrij algemeen is bestemd voor recreatieve doeleinden. Daarbij is echter mede vanwege het hoge abstractieniveau van beide plannen nadrukkelijk nog geen sprake van bebouwing op de waterkering. Wij kunnen dan ook niet meegaan in uw argument dat sprake is van een zwaarwegend belang enkel en alleen omdat het hotel reeds in de structuurvisies zou zijn opgenomen. Verder verwijst u naar het vigerende bestedingsplan, waarin een 'landmark' zou zijn opgenomen op deze locatie. Een landmark heeft echter niet noodzakelijkerwijs een gebouw te zijn, maar kan bijvoorbeeld ook uit een kunstwerk of uitzichtpunt bestaan.

- In de planregels voor de dubbelbesteding "Waterstaat - Waterkering" is een zeer uitgebreid omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Aangezien de hierin genoemde verboden niet volledig overeenstemmen met de verbodsbepalingen in de Keur van Waterschap Peel en Maasvallei, vragen we u dit omgevingsvergunningstelsel te vervangen door een verwijzing naar onze Keur (bijvoorbeeld in een specifieke gebruiksregel).
- Wellicht ten overvloede maken we u erop attent dat het aanbrengen van beplanting in de kern- en beschermingszones van de waterkering in de meeste gevallen verboden is. Wij vragen u hiermee rekening te houden bij het opstellen van het landschapsplan en zo nodig tijdig met het waterschap in overleg te treden ter afstemming.

Als u na het lezen van deze brief nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met mr. Geert Muijres, via +31 77 3891155 of stuur een e-mail naar Geert.Muijres@wpm.nl.

Met vriendelijke groet,
het Dagelijks Bestuur van Waterschap Peel en Maasvallei


Mr. W.J.M. Evers
Secretaris-directeur


Mr. A.M.G. Groot
Voorzitter

De afdeling Vergunningen en Handhaving werkt aan de verbetering van kwaliteit, arbeidsomstandigheden en milieu.

De Decembaarsingel 46 Postbus 3390 T 077 - 38 91 111 E info@wpm.nl
5521 AC Venlo 5502 RJ Venlo F 077 - 38 73 605 I www.wpm.nl

