



Samenvatting

Het college van B&W stemt onder voorwaarden in met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht (HMSM)' voor een periode van zes weken. Binnen deze termijn kan een ieder zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar maken. De terinzagelegging vindt plaats in het kader van de realisatie van studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht. Zuyd Hogeschool heeft een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van nieuwe studentenhuisvesting, bestaande uit minimaal twee bouwblokken met 390 studentenkamers. Daartoe is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het ontwerp van het bestemmingsplan 'studentenhuisvesting HMSM';
2. Vooroverleg te voeren met de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde instanties, zoals in het onderhavige voorstel beschreven;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'studentenhuisvesting HMSM' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
4. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst planontwikkeling;
5. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
6. De raad te informeren middels bijgevoegde informatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 februari 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Zuyd Hogeschool is voornemens de studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht te vervangen en uit te breiden. Uw college heeft bij collegenota van 4 oktober 2016 aan haar toestemming gegeven om bij de planontwikkeling uit te gaan van maximaal 390 studentenkamers.

De huidige studentenhuisvesting bestaat uit 260 studentenkamers. De Hotel Management School Maastricht heeft behoefte aan vervanging en uitbreiding van de studentenhuisvesting op eigen terrein. Nationaal en internationaal heeft de school een uitstekende reputatie en mede daardoor zijn er jaarlijks 1200 voor de nu 260 eerstejaarsstudieplaatsen. Het complex, dat thans bestaat uit enkele losstaande bouwdelen, is toe aan vernieuwing en dient, vanwege de groei van het aantal studenten van de Hotel Management School Maastricht, te worden uitgebreid. Zuyd Hogeschool heeft een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van nieuwe studentenhuisvesting, bestaande uit minimaal twee bouwblokken met 390 studentenkamers. De bestaande woongebouwen inclusief alle bijgebouwen worden gesloopt. Tevens wordt de eventuele verplaatsing mogelijk gemaakt van het sociëteitsgebouw van studentenvereniging Amphytrion, thans gelegen aan de zuidzijde van het onderhavige plangebied.

2. Context

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' dat op 18 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente Maastricht is echter bereid deze strijdigheid weg te nemen en de realisatie van nieuwe studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht mogelijk te maken. Daartoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

3. Gewenste situatie

Ontwerp van het bestemmingsplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de sloop van de bestaande studentenhuisvesting en de realisatie van een nieuwe studentenhuisvesting, bestaande uit minimaal twee bouwblokken. In de bouwregels behorende bij de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' is bepaald dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het aangeduide bouwvlak. Het onderhavige nieuwbouwplan past niet binnen de bestaande bouwvlakken. Het plan is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'. Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan de gewenste herstructurering van de studentenhuisvesting en is daarmee primair gesteld om de ontwikkeling van de nieuwbouw vorm te geven.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het vervangen van de 260 uit de jaren zestig stammende studentenkamers wordt uitgevoerd conform de duurzaamheid voorschriften van het vigerende bouwbesluit.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de ontwikkelaar hebben overeenstemming bereikt inzake de overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, de planning en de uitwerking van het plan.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan toegevoegd, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor zijn rekening.



Op hoofdlijnen zijn partijen in voornoemde overeenkomst het volgende overeengekomen:

Plankosten

De exploitatiekosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wro bestaat uit werkzaamheden verricht door het gemeentelijk apparaat. Deze werkzaamheden zijn gespecificeerd in de plankostenscan zoals gevoegd aan de overeenkomst. De exploitatiebijdrage bedraagt in totaal € 55.052,-. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen deze overeenkomst getekend hebben.

Planschade

De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die eventueel voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld.

Gebruik

Het is de ontwikkelaar niet toegestaan om het exploitatiegebied te exploiteren als een algemene studentenhuisvestingvoorziening. De studentenkamers zijn exclusief bedoeld voor eerstejaarsstudenten van de Hotel Management School Maastricht. Tevens mogen de studentenkamers gedurende 1,5 maand in de zomerperiode (schoolvakantie) ook gebruikt worden door gastdocenten van Zuyd Hogeschool of studenten van Zuyd Hogeschool die deelnemen aan een summercourse mits dit niet strijdig is met het gemeentelijke hotelbeleid.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Op 24 november 2016 is tijdens de bijeenkomst met buurtbewoners (reguliere bijeenkomst over studenten en leefbaarheid) door de Hotelschool een toelichting gegeven over het uitbreidingsplan aan de aanwezige buurtbewoners. Op 8 februari 2017 is er ambtelijk periodiek overleg met de buurtraad Limmel geweest. Daarbij is ook gesproken over de uitbreiding van de campus op de Hotelschool. Begin maart wordt er een brede inloopavond georganiseerd voor de buurt waar het plan en de benodigde bestemmingsplanwijziging verder wordt toegelicht.

11. Voorstel

1. Kennis te nemen van het ontwerp van het bestemmingsplan 'studentenhuisvesting HMSM';



2. Vooroverleg te voeren met de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde instanties, zoals in het onderhavige voorstel beschreven;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'studentenhuisvesting HMSM' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
4. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst planontwikkeling;
5. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
6. De raad te informeren middels bijgevoegde informatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Voor de te volgen procedure wordt het volgende traject voorgesteld:

Behandeling ontwerpbestemmingsplan door B&W:	14 februari 2017
Publicatie terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan in Staatscourant en 1Maastricht:	16 februari 2017
terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan bij gemeenteloket:	17 februari 2017
datum waarop inzagetermijn ontwerpbestemmingsplan eindigt:	30 maart 2017
vaststelling door de gemeenteraad:	30 mei 2017