



## Samenvatting

De gemeente sluit een exploitatieovereenkomst met Urban Developers voor de ontwikkeling van het Duboisdomein 50 voor 506 zelfstandige studentenwoningen. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave van de gemeenteraad om een fors aandeel van het programma studentenhuisvesting in Randwyck te realiseren (Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024). Deze planontwikkeling past ook binnen de structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus en ook binnen de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er een projectafwijkingsbesluit nodig. Gezien het voorliggende raadsbesluit over grootschalige studentenhuisvesting in Randwyck is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad niet vereist, en kan het college beslissen dat een exploitatieplan niet hoeft te worden vastgesteld.

## Beslispunten

1. In te stemmen met het sluiten van de exploitatieovereenkomst met Urban Developers;
2. Wijzigingen in de exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
3. De ruimtelijke onderbouwing ter inzage te leggen waarmee de planologische procedure start.
4. Gezien de voorliggende exploitatieovereenkomst, geen exploitatieplan vast te stellen op basis van het raadsbesluit 91-2011.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 november 2020:

Conform.



## 1. Aanleiding

Met Urban Developers is in vervolg op uw besluit van 12 mei jl. op 19 mei 2020 een intentieovereenkomst gesloten. In de fase daarna is het plan van 506 zelfstandige studentenwoningen aan het Duboisdomein 50 uitgewerkt en met het oog op de noodzakelijke planologische wijziging op haalbaarheid en wenselijkheid getoetst.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Maastricht Zuidoost omdat binnen de bestemming Gemengd-1 niet gewoond mag worden, nieuwbouw ter plaatse niet is toegestaan, en het bouwvlak wordt overschreden. De gemeente wil realisatie van de studentenhuisvesting mogelijk maken door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c. juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 3<sup>o</sup> Wabo (een projectafwijkingbesluit), waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken. Als onderdeel van de genoemde procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' door de ontwikkelaar opgesteld en door de gemeente getoetst. Deze wordt na uw besluit daartoe, ter inzage gelegd.

Gezien de genoemde besluitvorming over grootschalige studentenhuisvesting op deze locatie is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad niet vereist volgens Raadsbesluit 91-2011. Wanneer een vvgb door de Raad niet is vereist en er een exploitatieovereenkomst door de ontwikkelaar getekend is, is het college krachtens Raadsbesluit 91-2011 bevoegd te beslissen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Besluitvorming over de omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing is door uw college gemandateerd.

Voor wat betreft de exploitatieovereenkomst het volgende. De helft van het wettelijk verplicht kostenverhaal is na ondertekening van de intentieovereenkomst reeds als voorschot betaald en wordt met het thans op grond van de exploitatieovereenkomst verschuldigde, verrekend. Er zijn geen gemeentelijke grondleveringen of aanpassingen aan de openbare ruimte aan de orde.

In de exploitatieovereenkomst is verder een specifieke bepaling opgenomen over het MECC. De ontwikkelaar is bekend met de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten van het MECC en het feit dat de gekozen akoestische oplossing (de vliesgevel) als opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing niet alle geluidshinder bij evenementen en concerten zal wegnemen. Urban Developers is bereid de (toekomstige) eigenaars en huurders daarover correct en volledig te informeren. Een en ander wordt vormgegeven als kwalitatieve verbintenis in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers, zodat ook de opvolgende eigenaars van het complex aan deze afspraak gebonden worden. Dat zou zonder kwalitatieve verbintenis niet het geval zijn.



Ter uitvoering van Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 is verhuur van de woningen aan studenten op basis van een campuscontract geborgd. Ook voor deze verplichting wordt een kwalitatieve verbintenis gevestigd. Wanneer verhuur plaatsvindt aan personen die niet zijn ingeschreven bij onderwijsinstanties voor middelbaar of hoger onderwijs is de verhuurder een boete aan de gemeente verschuldigd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de woningen. De maximale, totale huur per woning van minimaal 15 vierkante meter met eigen keuken en sanitaire voorzieningen bedraagt per maand maximaal € 530,- all-in. Voor wat betreft het parkeren is circa 1/3 van de parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein en is voor 2/3 van de parkeerplaatsen een afspraak met het MECC gemaakt.

Zoals in het collegebesluit van 12 mei is aangegeven, voorziet het plan tevens in het gezamenlijk onderzoeken van een nieuwe fietsverbinding vanaf de zijde Leidenlaan, over eigendom van Universiteit Maastricht richting de binnenstad. Dit onderzoek loopt op dit moment nog. De uitkomst van het onderzoek leidt echter niet tot een verplichting tot aanleg van het fietspad door een der partijen zodat er geen bepaling met betrekking tot het fietspad is opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

## 2. Context

De exploitatieovereenkomst en de ruimtelijke onderbouwing zijn het vervolg op uw besluit van 12 mei 2020 om met Urban Developers de intentieovereenkomst voor herontwikkeling van de "Post NL-locatie" aan de Duboisdomein in Randwyck te sluiten.

De planontwikkeling past binnen de structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus en de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024. In de door de raad vastgestelde woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 is Randwyck aangewezen als een gebied voor grootschalige huisvesting voor studenten. Ook in de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept.

Gezien de genoemde raadsbesluiten over grootschalige studentenhuisvesting in Randwyck is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van, alsmede het vaststellen van een exploitatieplan door, de raad niet vereist blijkens Raadsbesluit 91-2011 "Verklaring van geen bedenkingen en delegatie bevoegdheid vaststellen exploitatieplan in het kader van de Wabo". Uw college wordt voorgesteld in te stemmen met het starten van de planologische procedure nu het wettelijk verplicht kostenverhaal is verzekerd.



### **3. Gewenste situatie**

De gemeente Maastricht wil realisatie van de studentenhuisvesting mogelijk maken door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c. juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 3° Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken. Als onderdeel van de genoemde procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' door de ontwikkelaar opgesteld en een exploitatieovereenkomst voor het wettelijk verplicht kostenverhaal ondertekend. Zodra u heeft ingestemd met de exploitatieovereenkomst en de ruimtelijke onderbouwing, wordt de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd voor zes weken zodat zienswijzen ingediend kunnen worden. De exploitatieovereenkomst wordt door de Teammanager Vastgoed ondertekend.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het aspect duurzaamheid wordt met in acht name van de wettelijke kaders in een overleg tussen de duurzaamheidscoördinator en de ontwikkelaar onderzocht.

### **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**

Het sluiten van deze overeenkomst is van belang om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen omdat hier geen sprake is van uitgifte van gemeentegrond. Het betreft een particulier initiatief.

Het kostenverhaal is door middel van een exploitatieovereenkomst verzekerd, een en ander zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening. De exploitatiebijdrage is verschuldigd op het moment dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. De exploitatiebijdrage ad 58.668 euro waarvan na ondertekening van de intentieovereenkomst reeds 29.334 euro is betaald, wordt op uiterlijk op 1 december 2020 voldaan.



## 9. Aanbestedingen

Er is bij dit particulier initiatief op eigen terrein geen overheidsopdracht waarvoor aanbesteding dient plaats te vinden.

## 10. Participatie tot heden

De raad is op 12 mei 2020 via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van deze planontwikkeling. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe de raad verder wordt geïnformeerd.

De gebiedspartners UM, MECC Maastricht, MUMC+ en de Provincie zijn zoals ook in het collegebesluit van 12 mei 2020 is aangegeven, over de planontwikkeling geïnformeerd. De partners onderschrijven de voorgenomen ontwikkeling.

De bewoners die wonen aan de loop/fietsroute naar de stad en centraal station en de bewoners die wonen in de directe omgeving van de ontwikkellocatie worden middels een brief geattendeerd op de start van de ruimtelijke procedure. Hierbij wordt aangegeven dat dit een invulling is van de door de raad vastgestelde woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 in Randwyck. In die brief geven wij tevens aan dat het plan op een later moment (omdat er nu nog geen sprake is van een ontwerp) door de initiatiefnemer aan de bewoners wordt toegelicht.

## 11. Voorstel

1. In te stemmen met het sluiten van de exploitatieovereenkomst met Urban Developers;
2. Wijzigingen in de exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
3. De ruimtelijke onderbouwing ter inzage te leggen, waarmee de planologische procedure start.
4. Gezien de voorliggende exploitatieovereenkomst, geen exploitatieplan vast te stellen op basis van het raadsbesluit 91-2011.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat uw college besloten heeft tot het aangaan van de anterieure overeenkomst start de ruimtelijke procedure. Deze procedure (verguntraject) wordt opgedeeld in 2 delen namelijk een omgevingsvergunning voor het planologische deel, en een tweede omgevingsvergunning voor het



bouwkundige deel. De omgevingsvergunning voor het planologisch deel wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing vanaf 10 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De omgevingsvergunning voor het bouwkundige deel zal naar verwachting in het 2e kwartaal 2021 door Urban Developers worden aangevraagd.

Afhankelijk van het al dan niet indienen van bezwaar en beroep is de verwachting dat er met de bouw uiterlijk in januari 2022 gestart kan worden. De oplevering is dan naar verwachting per 1 september 2023.