



Samenvatting

Het college van B&W gaat onder voorwaarden akkoord met een uitbreiding van het aantal studentenkamers van Hotel Management School Maastricht (Hotelschool) met maximaal 120 kamers. De Hotelschool 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 ca. 1.200 inschrijvingen voor de nu 270 eerstejaarsstudieplaatsen. Om de status van de school ook voor de toekomst te bestendigen, wil men graag uitbreiden. Om dit mogelijk te maken binnen het unieke concept, zijn 390 studentenkamers op de campus nodig.

De gemeente heeft binnen de woningprogrammering beleid met betrekking tot studentenhuisvesting, waarvoor algemene behoefte-onderzoeken zijn uitgevoerd. Daarbij is de nu gevraagde uitbreiding door de Hotelschool niet meegenomen. De uitbreiding van 120 eenheden wordt onder voorwaarden als acceptabel beoordeeld omdat de stijging van het aantal eerstejaarsstudenten niet is meegenomen in algemene behoefte-onderzoeken en exclusief voor de eigen behoefte is.

Beslispunten

Het college wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de volgende beslispunten:

1. Zuyd Hogeschool krijgt onder voorwaarden toestemming om bij de planontwikkeling van een vervangende en uitgebreide campus uit te gaan van maximaal 390 studentenkamers;
2. Het in te dienen bouwplan voldoet aan de onder 3 genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
3. De gemeentelijke kosten voor de noodzakelijke bestemmingswijziging worden door een overeengekomen anterieure overeenkomst gedekt.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 oktober 2016:

Conform.



1. Aanleiding

De Hotelschool, onderdeel van Zuyd Hogeschool, is één van de zeven Hoge Hotelscholen in Nederland en is gevestigd in de buurt Limmel. De Hotelschool wordt internationaal gezien als een van de top hotelmanagementopleidingen. Zuyd Hogeschool heeft de ambitie om de Hotelschool te laten groeien om op die wijze tegemoet te komen aan het toenemend aantal inschrijvingen voor de hotelmanagementopleiding. In 2016 registreerde de school rond de 1200 inschrijvingen uit diverse landen, terwijl er maar 270 studentenkamers in de vorm van een campus op eigen terrein, beschikbaar zijn. Vanaf 1985 wonen alleen eerstejaars studenten op de campus. Vanuit de opleiding is het wonen op de campus gedurende het eerste leerjaar een verplichting.

De huidige kwaliteit van de bestaande studentenkamers op de campus is niet toekomstbestendig. Zuyd Hogeschool studeert al enkele jaren, in overleg met de gemeente, op vervangingsvarianten. Daarbij is het de opgave om de gewenste hoeveelheid studentenkamers (390), onder voorwaarden, verantwoord in te passen in de omgeving, die te kenmerken is als een parklandschap met landhuizen.

2. Context

Lokale woonagenda 2012

Belangrijkste relevante opgave uit deze beleidsvisie is, naast een beperkte uitbreiding, diversificatie van het aanbod studentenhuisvesting: 1) meer zelfstandige huisvesting met eigen voorzieningen, 2) meer gemeubileerde huisvesting en 3) realisatie van een patchwork van diverse woonvoorzieningen verspreid over diverse woonmilieus, met name in centrumstedelijke woonmilieus, stedelijke woonmilieus en nabij concentraties van onderwijsvoorzieningen.

Structuurvisie

Hierin is vastgelegd dat de gemeente geen actief spreidingsbeleid voert bij de huisvesting van studenten. Studenten hebben een natuurlijke voorkeur voor het wonen in de binnenstad of aan de randen daarvan. Daarnaast zijn er buiten het centrum losse clusters van onderwijsvoorzieningen (Randwyck, Hogere Hotelschool).

Woonprogrammering 2016-2010

Met het oog op behoud van een goede balans tussen vraag en aanbod is in de woningbouwprogrammering een apart programma voor studentenhuisvesting opgenomen. Hierin is een aantal locaties benoemd waarmee dit programma wordt ingevuld. Nadruk ligt op de herbestemming van bestaande, monumentale gebouwen. Daarmee wordt ingespeeld op de wens zoveel mogelijk bestaande gebouwen in te zetten voor het invullen van de woonopgave.



De locatie van de Hotelschool is één van de twee genoemde concentraties van onderwijsvoorzieningen in de structuurvisie. Hier is al jaren sprake van een campus van 270 kamers. De sloop en vervangende nieuwbouw past in het streven van de gemeente naar kwaliteitsverbetering van de voorraad studentenhuisvesting. Als onderdeel van het totaal van 390 eenheden, met daarin vervangende nieuwbouw van 270 eenheden, wordt de uitbreiding met 120 eenheden door nieuwbouw acceptabel geacht.

Integrale Gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas

Het watersysteem (waaronder de Kanjel opwaarderen en beleefbaar maken)

Landschappelijk en ecologisch raamwerk versterken

Boedel van Erfgoed (de kastelen met hun bijbehorende parken)

Economie en functies : Levendigheid en verbreding in wisselwerking met de stad.

Ontsluiting en toegankelijkheid (waaronder de paden en bruggen door dit gebied).

3. Gewenste situatie

Zuyd Hogeschool wenst de bestaande Hotelschool campus door te ontwikkelen met het vervangen en uitbreiden tot een totaal van 390 studentenkamers, exclusief voor eerstejaars studenten van de Hotelschool. De daarvoor noodzakelijke bouwmassa dient hiertoe optimaal ingepast te worden in de omgeving. Om dit te bereiken, zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

Situering:

- De campus gaat een integraal onderdeel vormen van het nieuwe landschapspark , waarbij er enerzijds tussen de verschillende gebouwen van de Hotelschool een gebied ontstaat dat voornamelijk door studenten zal worden gebruikt, en anderzijds vanaf de parkzijde de nieuwe gebouwen direct in het park staan.
- In een landschapspark zijn zichtlijnen en doorkijkjes naar de verschillende “highlights” een belangrijk onderdeel van het parkontwerp. Voorgesteld wordt om de zichtlijnen vanaf de nieuwe doorgaande route door het park naar de in de directe omgeving gelegen landgoederen (Bethlehem, Jeruzalem en villa Kanjel) op een tweetal cruciale punten open (vrij van gebouwen en bomen) te houden. Het park en de Hotelschool zullen in de nabije toekomst voor een groter publiek aan de noordzijde ontsloten worden. De nieuwe entree aan de noordzijde is de plek waar de verlengde Beukenlaan het park ontsluit, vanaf dit punt dient men Kasteel Bethlehem te zien



liggen. De brug in het park over de Kanjel is een mooi punt om alle drie de landgoederen te kunnen overzien.

- De bestaande monumentale solitaire bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven , rondom de bestaande huisvesting aan de oostzijde betreft dit met name een drietal bomen (een vleugelnoot, en een tweetal kastanjes) , aan de westzijde van dit plangebied wordt de waarde van het groen meer door de bomen als bos bepaald en niet zozeer door de individuele bomen.

Massa:

- De nieuwbouw mag niet te massaal overkomen, om deze reden wordt voorgesteld de massa onder te verdelen in (minimaal) 2 volumes die duidelijk los staan van elkaar, in plaats van één groot volume te realiseren.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen. Op deze wijze blijven de gebouwen onder de boomtoppen.
- Er worden geen bijgebouwen opgericht, fietsenstallingen, bergingen, containerruimtes etc. worden geïntegreerd in de hoofdvolumes.
- Kasteel Bethlehem is het beeldbepalende element van de campus, de nieuwe gebouwen dienen een ondergeschikt karakter te krijgen en meer op te gaan in het park, in contrast met het (witte) kasteel.

Inrichting directe omgeving:

- De huidige studentenhuisvesting dient gesloopt te worden, inclusief de bijgebouwen en de vrijstaande woning.
- De Kanjel komt in de nieuwe situatie vrij te liggen wanneer de studentenhuisvesting gesloopt wordt. De oevers dienen op een meer natuurlijke manier te worden heringericht.
- Het huidige verenigingsgebouw van studentenvereniging Amphytrion is in de huidige situatie aan de Kanjel gelegen op een prominente locatie in het park. Deze functie zal verplaatst worden nabij de grote parkeerplaats aan de noordzijde van de campus. Bij het huidige verenigingsgebouw staan nu opslagcontainers opgesteld. Deze opslagruimte zal in de nieuwbouw van het verenigingsgebouw geïntegreerd moeten worden.
- De parkeerplaats die in de huidige situatie direct ten noorden van de Kanjel is gelegen zal worden verwijderd. Er dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd bij het bestaande



parkeerterrein aan de noordzijde van de nieuwe campusgebouwen voor zowel studenten als docenten.

- Op termijn zal bij de herontwikkeling van het onderwijsgebouw het gebouw dat nu midden in de Kanjel is gesitueerd worden verwijderd waardoor ook hier de Kanjel een natuurlijker verloop zal kunnen krijgen.
- Bij het realiseren van de paden en de bruggen in de Kanjelzone is één van de paden, namelijk het pad tussen het spoortunneltje en Kasteel Jeruzalem, niet aangelegd op de definitieve plek. Na de nieuwbouw dient dit pad herlegd te worden en aan te sluiten op de toegangspoort van kasteel Jeruzalem.
- Er dient een integraal inrichtingsplan gemaakt te worden van het campusterrein waarin alle aspecten zoals parkeren, ontsluitingen, verharding, beplanting, verlichting worden meegenomen.

Hierbij dient ook de situatie en uitstraling van het verenigingsgebouw van de studenten nader bekeken te worden. De huidige inrichting rondom dit gebouw zal in de toekomst zichtbaar worden vanaf de parkzijde en vormt in de huidige situatie niet het visitekaartje voor de Hotelschool.

- N.B. De campus is exclusief bedoeld voor studenten van de Hotelschool. Mocht het in de toekomst voorkomen dat het aanbod van studentenkamers op de campus het aantal eerstejaars studenten overstijgt, dan is het niet toegestaan de accommodatie voor het niet benutte deel te exploiteren als een algemene studenhuisvesting-voorziening.
- Deze locatie komt niet voor op de in het raadsvoorstel woonprogrammering opgenomen overzicht met locaties. Dat wordt niet als belemmering beschouwd. De Hotelschool kan de extra behoefte onderbouwen vanuit de getoonde belangstelling in de afgelopen jaren. Zo waren er in 2016 ca. 1.200 aanmeldingen vanuit diverse landen. Deze specifieke behoefte is niet meegenomen in de algemene behoefte-onderzoeken waarop het programma studenthuisvesting in de woonprogrammering is gebaseerd. Daar komt bij dat deze voorziening niet openstaat voor andere studenten, zodat er geen sprake kan zijn van ongewenste concurrentie met andere plannen. Er is dus sprake van een specifieke, extra behoefte. Daarom wordt voorgesteld op dit plan in het kader van de woonprogrammering maatwerk toe te passen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het vervangen van de 270 uit de jaren zestig stammende studentenkamers wordt uitgevoerd conform de duurzaamheid voorschriften van het vigerende bouwbesluit.



5. Effect op de openbare ruimte

De bouwmassa wordt volledig gerealiseerd op privaat terrein. Vanuit het openbare gebied is er wel zicht op de bouwmassa.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Zuyd Hogeschool realiseert het bouwplan en bijbehorend inrichtingsplan. De daarvoor noodzakelijke bestemmingswijziging en de daarvoor te maken gemeentelijke kosten worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

11. Voorstel

Het college wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de volgende beslispunten:

1. De Hogeschool Zuyd krijgt toestemming om bij de planontwikkeling van een vervangende en uitgebreide campus uit te gaan van maximaal 390 studentenkamers;
2. Het in te dienen bouwplan voldoet aan de onder 3 genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
3. De gemeentelijke kosten voor de noodzakelijke bestemmingswijziging worden door een overeengekomen anterieure overeenkomst gedekt.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Uit de door Zuyd Hogeschool afgegeven planning blijkt het onderstaande:



- De bestemmingsplanprocedure start in het vierde kwartaal 2016. De raad stelt in het tweede kwartaal 2017 het bestemmingsplan vast. Voorafgaand aan de start van de bestemmingsplan procedure wordt de anterieure overeenkomst gesloten;
- Aansluitend wordt de omgevingsvergunning afgerond/verleend;
- Start van de bouwwerkzaamheden eerste fase is voorzien in het derde kwartaal 2017;
- De eindoplevering van het gehele plan is voorzien in de zomer 2019.
- Deze planning van Zuyd Hogeschool is zeer ambitieus.