



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Zuyd Hogeschool
t.a.v. dhr. O. van Nugteren MLD
Nieuw Eyckholt 300
6419 DJ HEERLEN

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
randvoorwaarden nieuwbouw campus Hotel
Management School Maastricht

DATUM
4 oktober 2016

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
PJMP (Peter) Konings

VERZONDEN 14 OKT. 2016
DOORKIESNUMMER
043 - 350 4696

ONZE REFERENTIE
2016-32104

E-MAILADRES
peter.konings@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte meneer van Nugteren,

U bent voornemens om de studentenhuysvesting op uw locatie Hotel Management School Maastricht te vervangen en uit te breiden.

Wij zijn in beginsel bereid om onder voorwaarden mee te werken aan deze vervanging en uitbreiding onder de onderstaande voorwaarden:

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 vleugeloot, en twee 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.



DATUM
4 oktober 2016

- 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 studenhuysvesting-voorziening.



DATUM
4 oktober 2016

- 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 studentenhuysvesting 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.
- **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.

Tot slot zijn er meerdere beslismomenten in de route naar een nieuw bestemmingsplan en omgevingsvergunning. De bereidheid om aan de door u gewenste ontwikkeling mee te werken is geen garantie voor de uitkomst van de genoemde beslissingen .

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

Afschrift aan:

Marieke Kluiters B&O
Fred Sijben B&O
Hans Thewissen B&O