



Samenvatting

Op 18 februari 2014 heeft het College besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het inpassen van studentenhuisvesting in de zuidvleugel van de onderwijslocatie Leeuwenborgh, gelegen Adelbert van Scharnlaan 200. Thans is de overeenkomst voor verkoop van de gemeentelijke gronden vastgesteld en ondertekend. Gelet op de strijdigheid met het geldend bestemmingsplan is het ontwerp-bestemmingsplan uitgewerkt en zal het bouwplan verder worden uitgewerkt. Op basis daarvan start de gezamenlijke bestemmingsplan- en omgevingsvergunningsprocedure na de zomervakantie (per 31 augustus 2017).

Besispunten

Het College stemt in met het uitgewerkte ontwerp-bestemmingsplan Zuidvleugel Leeuwenborgh studentenhuisvesting (versie 15 maart 2017).

Het College stemt in met het opstarten van de planologische procedure.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 juli 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Op 18 februari 2014 heeft het College besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het inpassen van studentenhuisvesting in de zuidvleugel van de onderwijslocatie Leeuwenborgh. Deze zuidvleugel is gelegen aan de Adelbert van Scharnlaan. Voor deze herontwikkeling dient het thans geldend bestemmingsplan herzien te worden en dient een bouwplan nader uitgewerkt te worden. Dit met de intentie om op basis van de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 (gemeentelijke coördinatieregeling) de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd te doorlopen.

2. Context

De intentie van voorliggende nota is het bestuurlijk vrijgeven van het ontwerp-bestemmingsplan. Het bouwplan zelf heeft betrekking op het inpassen van 52 zelfstandige studenteneenheden in het voormalig onderwijsgebouw. Middels deze functiewijziging is het mogelijk om dit markante gebouw te behouden.

3. Gewenste situatie

Uitgangspunt is dat de bestemmingsplanprocedure tezamen met de omgevingsvergunning wordt gestart, hetgeen een versnelde aanpak betekent, doordat het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning tegelijkertijd plaatsvindt. Bovendien is er sprake van 1 beroepsprocedure.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De verbouw wordt gerealiseerd conform de voorschriften uit het Bouwbesluit, aangevuld met additionele technische maatregelen die bijdragen aan een beter milieu of het reduceren van het energie- / waterverbruik. Op bouwplanniveau worden dus diverse duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd.

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 initiatief voor de studentenhuisvesting betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een anterieure/koop privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit initiatief is een koopovereenkomst aangegaan waarbij wordt geacht dat in de koopsom het gemeentelijke kostenverhaal (ter hoogte van € 26.410,-) is verdisconteerd. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de gemeente (ook dit wordt geacht verdisconteerd te zijn in de koopsom). De kans op planschade is klein nu naast en tegenover de zuidvleugel geen schadegevoelige objecten zijn gelegen. Bovendien is geen sprake van nieuwbouw en is de bestaande bestemming 'Maatschappelijk' met een breed scala aan rechtstreeks mogelijke functies ter plaatse.

De gemeenteraad is op 14 juni 2016 (2016-15148) geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld eventuele wensen of bedenkingen kenbaar te maken tegen de rechtstreekse één op één verkoop voor het beoogde initiatief. De raad heeft geen bedenkingen tegen de verkoop. Op 18 april 2017 heeft het College (2017-12217) vervolgens besloten tot het aangaan van de koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Deze koopovereenkomst is inmiddels getekend door beide partijen.

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

1. Het College stemt in met het uitgewerkte ontwerp-bestemmingsplan Zuidvleugel Leeuwenborgh studentenhuisvesting (versie 15 maart 2017).
2. Het College stemt in met het opstarten van de planologische procedure.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Met CRA Vastgoed is ambtelijk het tijdpad voor de procedures doorlopen. Hieronder volgt het stappenplan.

Na besluitvorming wordt het opstarten van de benodigde procedures bekendgemaakt. Aansluitend zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen met betrekking tot de vaststelling van het



bestemmingsplan Zuidvleugel Leeuwenborgh Studentenhuisvesting respectievelijk zal het College van burgemeester de omgevingsvergunning verlenen. Dit alles gebaseerd op de coördinatie-regeling.

In tijd gezien is het verdere proces als volgt:

- 11.07: besluit BenW om procedure te starten
- 31.08: bekendmakingen in 1Maastricht en Staatscourant.
- 01.09: ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning ter visie.
- 12.10: einde termijn om zienswijzen in te dienen.
- november 2017: bestemmingsplan wordt via 2 behandelingen door de raad vastgesteld.
- november 2017: daags na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning verleend.
- na vaststelling ligt het bestemmingsplan nogmaals, na bekendmaking, voor 6 weken ter visie, waarbij de beroepsgang richting Raad van State open staat t.a.v. zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning.