



Samenvatting

Het college vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht' ongewijzigd vast te stellen.

Om de verwachte groei aan te kunnen en om woonruimte te kunnen bieden die aan de huidige eisen voldoet, wil de Hotel Management School Maastricht (onderdeel van Zuyd Hogeschool) de studentenhuisvesting op eigen terrein vernieuwen en uitbreiden naar maximaal 390 studentenkamers (nu 270 studentenkamers). Daarvoor moet het nu geldende bestemmingsplan aangepast worden.

Van 17 februari tot en met 30 maart 2017 heeft het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend die onder andere betrekking heeft op akoestisch onderzoek en recreatiemogelijkheden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.

Beslispunten

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje;
2. portefeuillehouder te machtigen om wijzigingen aan te brengen in de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen;
3. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ' Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht ' vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken.

Besluit Burgemeester en Wethouders 2 mei 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 maximaal 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

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.



Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 februari tot en met 30 maart 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een gezamenlijke informatie inloopavond voor de omwonenden georganiseerd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze ingediend.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

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

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze periode is een (gezamenlijk) inloopmoment georganiseerd en kon een ieder zijn zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening



11. Voorstel

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje;
2. portefeuillehouder te machtigen om wijzigingen aan te brengen in de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen;
3. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ' Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht ' vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, 1Maastricht en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Degene die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt aan de raad, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.