



Samenvatting

Het college van B&W biedt het bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting” ter vaststelling aan de raad aan. Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van 52 studentenwoningen mogelijk door verbouwing van een voormalig onderwijsgebouw aan de Adelbert van Scharnlaan 200. Van 3 november tot en met 14 december 2017 heeft dit ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders zal direct na de vaststelling de omgevingsvergunning verlenen voor het bouwplan, die tegelijkertijd in procedure is gebracht.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met bijgaand raadsvoorstel “Vaststellen bestemmingsplan Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting”.
2. Het raadsvoorstel aan te bieden voor de raadsvergadering van 30 januari 2018.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 januari 2018:

Conform.



1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting” heeft vanaf 3 november 2017 tot en met 14 december 2017 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 12 en 14 december 2017 is eveneens de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er is geen schriftelijke zienswijze ingediend.

Tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan heeft ook de ontwerp-omgevingsvergunning van de van het bouwplan ter inzage gelegen. Deze combinatie van ter visie legging is gebaseerd op de coördinatie-regeling zoals bepaald in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.30 t/m 3.32 van de Wro). Daags na de vaststelling van het bestemmingsplan, zal het College van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen.

2. Context

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen. Voorliggend initiatief past binnen de kaders van de woonprogrammering 2016-2021.

3. Gewenste situatie

Middels vaststelling van het bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting” wordt het juridisch kader vastgesteld om zodoende de omgevingsvergunning van het bouwplan voor in totaal 52 studentenwoningen te kunnen verlenen.

Van de Universiteit Maastricht respectievelijk de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht hebben wij op 14 december 2017 respectievelijk 13 december 2017 brieven ontvangen, waarbij de zorg wordt verwoord met betrekking tot het gebrek aan voldoende huisvesting voor studenten.

Door de VVD, CDA respectievelijk PvdA zijn op 18 december 2017 respectievelijk 20 december 2017 artikel 47 vragen gesteld over de studentenhuisvesting.

Door de ontwikkelaar CRA Vastgoed is aangegeven dat zij uitgaan van het medio augustus / september 2018 laten huisvesten van de studenten in de 52 studentenwoningen. Verzocht is om ook de behandeling van het raadsvoorstel hierop af te stemmen op grond waarvan voldoende tijd voor de verbouw wordt gecreëerd.

Spoedige vaststelling van het bestemmingsplan respectievelijk spoedige verlening van de omgevingsvergunning is gewenst, gezien de in het voorgaande aangegeven signalen over het



tijdelijk tekort aan studentenhuisvesting respectievelijk de wens van de ontwikkelaar om voldoende verbouwtijd.

Ten aanzien van de parkeereis (in totaal 16 parkeerplaatsen) wordt opgemerkt dat 8 parkeerplaatsen op het terrein van Leeuwenborgh worden gerealiseerd. Voor de overige 8 parkeerplaatsen wordt de openbare ruimte gebruikt.

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. Wij stellen voor dat de verhuurder zich aansluit bij het keurmerk Prettig Wonen <https://keurmerkprettigwonen.nl/nl>

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 (pand is in eigendom van de gemeente) 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, aangezien 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 geuit 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

Op 18 februari 2014 is door het College van burgemeester en wethouders aangegeven dat de planlocatie niet direct is gelegen in een woonbuurt. Specifieke aanpak door CRA Vastgoed over het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak is niet aan de orde.

De raad is (indirect) betrokken bij voorliggend plan middels vaststelling van de woonprogrammering en de rechtstreekse één op één verkoop voor het beoogde initiatief.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen in het kader van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met bijgaand raadsvoorstel "Vaststellen bestemmingsplan Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting".

2. Het raadsvoorstel aan te bieden voor de raadsvergadering van 30 januari 2018.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de ontwerp-omgevingsvergunning worden deze besluiten besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.