



Raadsvergadering	30 januari 2018
Volgnummer	3-2018
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2017-43905
Collegevergadering	9-1-3018
Portefeuillehouder	Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 eugene.smeets@maastricht.nl
Bijlagen	B1 Raadsbesluit B2 verbeelding ontwerp-bestemmingsplan B3 planregels Ontwerp-bestemmingsplan B4 plantoelichting ontwerp-bestemmingsplan

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college vraagt de raad om het bestemmingsplan "Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting" vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen. Er is geen zienswijze ingediend.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van 52 studentenwoningen in een voormalig onderwijsgebouw gelegen aan de Adelbert van Scharnlaan 200.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting" ongewijzigd vast te stellen.



2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh – studentenhuisvesting” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.BPLeeuwenborghstud-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. Te bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van het besluit;
4. Het bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

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 is een omgevingsvergunning aangevraagd.

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. Gewenste situatie.

De raad is het bestuursorgaan dat via de vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk maakt om gewenste ontwikkelingen door te voeren. Deze gewenste ontwikkelingen zijn het mogelijk maken van gefaseerde nieuwbouw van 52 studentenwoningen. Voorliggend initiatief past binnen de kaders van de woonprogrammering 2016-2021.

Indicatoren.

Aan de woningvoorraad in Maastricht worden 52 studentenwoningen toegevoegd.

3. Argumenten.

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 het bouwplan ter inzage gelegen. Deze combinatie van tervisielegging is gebaseerd op de coördinatieregeling 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.

De gemeenteraad dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

4. Alternatieven.

Niet aan de orde.

5. 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.



Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en na verlening van de omgevingsvergunning op de wordt dit op gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er staat nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Participatie

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. Via het in procedure brengen van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning kon men formele zienswijzen inbrengen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 9 januari 2018., organisatieonderdeel BO Ruimte, no.2018-43905;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting” ongewijzigd vast te stellen.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh – studentenhuisvesting” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.BPLeeuwenborghstud-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. Te bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van het besluit;
4. Het bestemmingsplan “Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 30 januari 2018.

de griffier,

de voorzitter,