



Raadsvergadering	
Volgnummer	35-2017
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2017-13771
Collegevergadering	2 mei 2017
Portefeuillehouder	Gerdo van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling PF Nutters
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: 043-350 5038 peter.nutters@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit
	bijlage 2 Zienswijzenrapportage ten behoeve van de ingekomen zienswijze inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht'
	bijlage 3 Ontwerp van het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht'

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht' vast. Na vaststelling door de raad kan de realisatie van nieuwe, vervangende, studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2017 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.



Beslispunten

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren, onder verwijzing naar de bijgevoegde zienswijzenrapportage;
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals opgenomen in de zienswijzenrapportage;
3. Het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht', NL.IMRO.0935.bpSthvHotelSchool-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
4. Dat voor het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht' de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpSthvHotelSchool-ow01.dwg;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Zuyd Hogeschool is voornemens de studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht te vervangen en uit te breiden. Het 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 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.



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.

2. 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 is één zienswijze ingediend.

3. Argumenten.

1. de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
2. de digitale vaststelling van het bestemmingsplan is een eis die voortvloeit uit artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.



5. 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 is 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 studentenhuysvestingvoorziening. 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.

6. 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. Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen aanbrengt ten opzichte van het ontwerp, kan iedere belanghebbende hiertegen beroep instellen.



7. Participatie

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.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 2 mei 2017; organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2017-13771;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren, onder verwijzing naar de bijgevoegde zienswijzenrapportage;
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze zoals opgenomen in de zienswijzenrapportage;
3. Het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht', NL.IMRO.0935.bpSthvHotelSchool-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
4. Dat voor het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht' de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpSthvHotelSchool-ow01.dwg;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 mei 2017.

de griffier,

de voorzitter,