



VOLGNUMMER  
09 -2011

DATUM  
4 januari 2011

TEAM  
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER  
2010.62221

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE  
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVOORSTEL  
vaststellen bestemmingsplan UWCM en  
het niet vaststellen van een exploitatieplan

STELLER  
Verheijden/350 4559  
ed.verheijden@maastricht.nl

**AAN DE GEMEENTERAAD,**

**1. Samenvatting**

Het onderhavige raadsvoorstel heeft enerzijds als oogmerk het vaststellen van het bestemmingsplan United World College Maastricht en anderzijds het besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

**2. Beslispunten**

1. Geen exploitatieplan vaststellen;
2. Het bestemmingsplan United World College Maastricht, met inbegrip van de drie ambtshalve wijzigingen alsmede kleine tekstuele aanpassingen, vaststellen resp. digitaal vaststellen onder de codering NL.IMRO.0935.bpUWCMaastricht-vg01;
3. Bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

**3. Aanleiding**

Het bestemmingsplan United World College Maastricht heeft als ontwerp ter visie gelegen van 14 juni 2010 tot en met 25 juli 2010. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is er, in vergelijking met het ontwerp-bestemmingsplan, sprake van een drietal ambtshalve wijzigingen: ten eerste is het plangebied in geringe mate vergroot als gevolg van het opschuiven van de plangrens in zuidelijke en oostelijke richting. Ten tweede wordt voor een deel van het onderwijsgebouw een grotere bouwhoogte mogelijk gemaakt, als gevolg waarvan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte 15 meter bedraagt in plaats van de 13 meter die op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan waren opgenomen. Ten derde zijn in het bestemmingsplan nu regels opgenomen die het mogelijk maken om luchtbehandelingsinstallaties op het dak te plaatsen. Om deze installaties aan het oog te onttrekken is in het bestemmingsplan tevens mogelijk gemaakt dat op een tweetal locaties afschermingsconstructies op de dakrand worden geplaatst.

Parallel aan het bestemmingsplanproces is een procedure ter verkrijging van hogere grenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder gevoerd.

Er zal geen exploitatieplan zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. In plaats daarvan wordt het kostenverhaal geregeld in een overeenkomst met Woonpunt alsmede door middel van de vaststelling van de grondexploitatie van het plan Geusselpark door uw raad in de raadsvergadering van januari 2011.

**4. Relatie met bestaand beleid**

Op 20 januari 2009 is een projectovereenkomst getekend tussen de gemeente Maastricht, de provincie Limburg, de Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, de Mosa Lira Stichting voor Leren, Onderwijs en Opvoeding, de Stichting United World College Maastricht, de Stichting Promotie Internationaal Onderwijs en Koninklijke DSM

Raadsvoorstel



nv met als doel om een integrale internationale onderwijsinstelling in Maastricht tot stand te brengen en een nieuwbouw daarvoor te realiseren, met een voorkeur voor het gebied Geusselt. Uw raad heeft hier op 17 maart 2009 mee ingestemd.

Voorts heeft de raadscommissie Stadsontwikkeling op 16 juni 2009 op voorhand ingestemd met de locatiekeuze voor het United World College, vooruitlopend op de afronding en goedkeuring van het masterplan voor het Geusselpark.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in april 2010 onderwerp van overleg geweest in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vervolgens in juni en juli 2010 ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen tegen het ontwerp indienen, maar van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt: er zijn geen zienswijzen ingediend. In dezelfde periode heeft ook het ontwerp-besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan ter visie gelegen. Ook hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

## 5. Gewenst beleid en mogelijke opties

### Overeenkomsten

Teneinde de ontwikkeling van het United World College Maastricht mogelijk te maken is het noodzakelijk om het geldende bestemmingsplan te herzien. Voor het UWC is daarmee het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met betrekking tot grondexploitatie van toepassing. In deze afdeling wordt voorgeschreven dat voor dergelijke bouwplannen een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, waarin het kostenverhaal met betrekking tot de exploitatie van het bouwplan wordt geregeld. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld in de vorm van afspraken die zijn vastgelegd in een overeenkomst.

De gemeente Maastricht heeft twee overeenkomsten gesloten, één met Woonpunt en één met de Coöperatie UWC Maastricht, omtrent de exploitatie van het plangebied. Binnen het exploitatiegebied worden door de gemeente gronden uitgegeven aan Woonpunt (tegen betaling) en aan de Coöperatie UWC Maastricht (om niet). Beide overeenkomsten bevatten afspraken over o.a. planschade, de staat van het uit te geven terrein, de levering, de planning van de opstalrealisatie en de overdracht van rechten en verplichtingen.

Voorts wordt het kostenverhaal geregeld door middel van de vaststelling van de grondexploitatie van het plan Geusselpark.

Nu het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd en voorts het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro en/of het stellen van eisen, regels of het uitwerken van regels niet noodzakelijk is, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

### Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan United World College Maastricht is, in vergelijking met het ontwerp dat ter visie heeft gelegen, een drietal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- aanpassing plangrens;
- gewijzigde bouwhoogte;
- luchtbehandelingskasten en de afscherming daarvan.

Deze wijzigingen worden navolgend kort toegelicht:

#### *Aanpassing plangrens*

De aanpassing van de plangrens heeft te maken met de ecologische lijn die in het ontwerp-bestemmingsplan als basis heeft gediend voor de bestemmingsplangrens (de ecologische lijn is de grens waarbinnen geen aantasting van flora en fauna wordt verwacht). Het thans voorliggende bouwontwerp voor het UWCM paste weliswaar binnen de plangrens van het ontwerp-bestemmingsplan, maar niet alle bouwwerkzaamheden (zoals het plaatsen van bouwhekken en steigers) konden binnen deze begrenzing van de ecologische lijn plaatsvinden. Aan de hand van een aanvullende ecologische inspectie is deze ecologische lijn opgeschoven in zuidelijke en oostelijke richting, teneinde alle bouwwerkzaamheden binnen de plangrens mogelijk te maken. Als resultante van deze inspectie wordt de plangrens op de verbeelding overeenkomstig in zuidelijke en oostelijke richting opgeschoven. Hierdoor zijn er geen belemmeringen aangaande flora en fauna tijdens de bouwwerkzaamheden. Als gevolg van het opschuiven van de plangrens komt aan de zuidzijde en – voor een klein deel – aan de oostzijde een smalle strook beschermingszone ten behoeve van de watergang binnen het plangebied te liggen.



VOLGNUMMER  
09-2011

De ecologische overwegingen die ertoe hebben geleid dat de plangrens in geringe mate is opgeschoven zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwoord.

#### *Gewijzigde bouwhoogte*

In het ontwerp-bestemmingsplan was in het gedeelte waar het schoolgebouw wordt gerealiseerd (vlak M-on) een maximale bouwhoogte van 13 meter op de verbeelding opgenomen. Vanwege hoogteverschillen in het terrein is het noodzakelijk hier enige nuancering in aan te brengen, zodat het gebouw binnen de daarvoor beoogde kaders kan worden gerealiseerd. In het genoemde vlak op de verbeelding worden nu twee maximale bouwhoogten opgenomen, te weten 12 meter en 15 meter. De gebouwhoogte wordt derhalve deels teruggebracht en deels verhoogd. Hierdoor zullen er geen maatvoeringsproblemen ontstaan bij het ontwerp van het bouwplan vanwege de hoogte verschillen op het terrein. Omwille van de leesbaarheid van de verbeelding wordt voorts een afzonderlijke matrix voor het bebouwingspercentage opgenomen.

Een en ander heeft tot gevolg dat voor een klein gedeelte van het westelijk deel van het plangebied waar het schoolgebouw zal worden gerealiseerd (vlak M-on) een hoogte van vier bouwlagen mogelijk is. Dit heeft te maken met de ontwikkeling van het eiland dat in een latere fase zal worden aangelegd. Dit eiland zal zo compact mogelijk worden vormgegeven met een ruime waterpartij eromheen, om een betere presentatie van het Geusselpark te bewerkstelligen. Hierdoor wordt het bebouwde oppervlak van het gebouw, dat overigens ruim binnen het toegestane bebouwingspercentage past, wat beperkter van opzet. Als gevolg hiervan is het noodzakelijk dat een klein deel van het gebouw een extra bouwlaag krijgt. De hoogteverschillen zijn, zoals hierboven reeds werd aangegeven, op de verbeelding van het bestemmingsplan zichtbaar. In de toelichting zal dientengevolge de akoestische paragraaf overeenkomstig worden aangepast.

#### *Luchtbehandelingskasten en de afscherming daarvan*

Op het schoolgebouw zal een aantal luchtbehandelingskasten worden verankerd. Deze kasten variëren in hoogte van één tot twee meter. Om de plaatsing van deze voorzieningen mogelijk te maken wordt in de regels een extra bepaling opgenomen. Daarbij is het, met name voor de naar de omgeving georiënteerde zijden van het schoolgebouw, wenselijk dat deze luchtbehandelingskasten aan het zicht onttrokken worden. Zowel bij de gevel van het hoofdgebouw aan de zijde van de nieuwe weg (westzijde) als op het dak van de primary school wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen, waarbinnen het mogelijk is een afschermingsconstructie te realiseren. Deze constructie mag bij de primary school maximaal één meter hoog zijn en bij het hoofdgebouw maximaal drie meter. Hiermee wordt het aanzicht van het gebouw geoptimaliseerd.

#### **6. Personeel**

N.v.t.

#### **7. Informatie en automatisering**

N.v.t.

#### **8. Aanbestedingen**

N.v.t.

#### **9. IBOR beheersparagraaf**

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Met de inrichting en vormgeving van het terrein is dezerzijds weliswaar ingestemd, maar bij het beheer en het onderhoud van het terrein is de gemeente – ook in financiële zin – niet betrokken.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER  
09-2011

#### 10. Financiën

Het kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro is verzekerd als volgt:

1. door middel van een overeenkomst tussen Woonpunt en de gemeente en;
2. door middel van vaststelling van de grondexploitatie van het plan Geusseltpark in de raadsvergadering van januari 2011.

#### 11. Voorstel

1. Geen exploitatieplan vaststellen;
2. Het bestemmingsplan United World College Maastricht, met inbegrip van de drie ambtshalve wijzigingen alsmede kleine tekstuele aanpassingen, vaststellen resp. digitaal vaststellen onder de codering NL.IMRO.0935.bpUWCMaastricht-vg01;
3. Bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

#### 12. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit staat gedurende deze periode beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- Het bestemmingsplan United World College Maastricht

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

09-2011

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 januari 2011 ,team Ontwerp , no. 2010-62221;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan United World College Maastricht met ingang van 14 juni 2010 tot en met 25 juli 2010 voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken;

dat er van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het raadsvoorstel van Burgemeester en Wethouders, dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan op onderdelen ambtshalve aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

**BESLUIT:**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan United World College Maastricht, met inbegrip van de drie ambtshalve wijzigingen alsmede kleine tekstuele aanpassingen, vast te stellen resp. digitaal vast te stellen onder de codering NL.IMRO.0935.bpUWCMaastricht-vg01;
3. Te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 januari 2011.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel