



Samenvatting

In afstemming met de gebiedspartners LVO, Ballast Nedam en Vista College, besluit het college af te zien van het gebruik van de voormalige sportvelden als onderdeel van de toekomstige Campus van LVO in Maastricht-Oost.

Als uitwerking van het Masterplan Herinrichting Voortgezet onderwijs, is een proces gestart om te komen tot een Integraal Huisvestings Plan voor het Voorgezet Onderwijs (IHP VO). Onderdeel hiervan is onder meer een gebiedsverkenning voor de toekomstige huisvesting van een Campus in Maastricht-Oost. Middels een multi-criteria analyse zijn 6 mogelijke locaties in beeld gebracht en bleken 2 locaties grenzend aan de Groene Loper het meest geschikt: Noormannensingel e.o. en Sibemaweg/Hunnenweg/Nutsschool e.o. Nadat de gemeenteraad hierover in april 2020 is geïnformeerd, is de verdere uitwerking hiervan samen met LVO worden opgepakt. Vanwege enkele personele wisselingen en de impact van Corona op de gevraagde inzet van LVO, heeft het vervolgonderzoek de nodige vertraging opgelopen. Omdat door de vertraging de voortgang van de ontwikkeling van de woningbouw aan de Groene Loper in gevaar kwam, is de afgelopen periode een inhaalslag gemaakt in het onderzoeken van de mogelijke scenario's voor het realiseren van een campus in het gebied tussen de Noormannensingel, via de Hunnenweg tot aan het Vista College. Op grond van dat onderzoek kan tussentijds al geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwlocatie van Avenue2 / Ballast Nedam op de voormalige sportvelden aan de Groene Loper niet noodzakelijk is voor het realiseren van een campus voor het voortgezet onderwijs in Maastricht-Oost.

Beslispunten

Kennisnemen van analyse en op grond daarvan in te stemmen met het laten vervallen van de claim op de voormalige sportveldenlocatie aan de Groene Loper, als mogelijke locatie voor het realiseren van (een deel) van de toekomstige huisvesting van de brede voortgezet onderwijscampus in Maastricht-Oost.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29-04-2021:

Conform.



1. Aanleiding

Als uitwerking van het Masterplan Herinrichting Voortgezet onderwijs (2018), is een proces gestart om te komen tot een Integraal Huisvestings Plan voor het Voorgezet Onderwijs (IHP VO). Onderdeel hiervan is onder meer een gebiedsverkenning voor de toekomstige huisvesting van een Campus in Maastricht-Oost. Middels een multi-criteria analyse zijn 6 mogelijke locaties in beeld gebracht en bleken 2 locaties grenzend aan de Groene Loper het meest geschikt: Noormannensingel e.o. en Sibemaweg/Hunnenweg/Nutsschool e.o. Nadat de gemeenteraad hierover in april 2020 is geïnformeerd, is de verdere uitwerking hiervan samen met LVO opgepakt. Vanwege enkele personele wisselingen en de impact van Corona op de gevraagde inzet van LVO, heeft het vervolgonderzoek de nodige vertraging opgelopen.

Een belangrijk deel van de (braakliggende) gronden aan de Groene Loper zijn in eigendom van Avenue2 / Ballast Nedam die hier als onderdeel van de integrale gebiedsopgave, na realisatie van de tunnel, nu bezig zijn met het realiseren van een woningbouwprogramma van ca. 1.000 woningen om de aansluitende wijken met elkaar te verbinden. De woningbouw is sinds vorig jaar erg voortvarend op gang gekomen en inmiddels is de woningbouw van het noordelijk deel aan de Groene Loper in aanbouw en deels al opgeleverd. Ook het zuidelijk deel van de Groene Loper is voor een belangrijk deel al in procedure en zal de komende maanden in de verkoop gaan. Vandaar dat Ballast Nedam nu wil starten met de uitontwikkeling van haar gronden in het middendeel van de Groene Loper. Van de braakliggende gronden in het middendeel van de Groene Loper, heeft Ballast Nedam (Groene Loper BV) een deel (de voormalige sportvelden) in eigendom:





Voor het realiseren van de beoogde Campus-Oost in het gebied tussen het Maartenscollege en het Vista College, zijn mogelijk ook gronden van Ballast Nedam nodig. Vanwege de vertraging in het uitwerken van het locatie-onderzoek voor de Campus-Oost, dreigt er nu een stagnatie te komen in de realisatie van het woningbouwprogramma van Ballast Nedam. Hierop heeft Ballast Nedam eind 2020 aan LVO en de gemeente gevraagd voor 1 april 2021 duidelijkheid te geven op de vraag of en in welke omvang, de voormalige sportvelden benodigd zouden zijn voor onderwijs.

Om een impasse te voorkomen is de afgelopen maanden een inhaalslag gemaakt in de verschillende onderzoeken.

2. Context

In relatie tot het IHP VO en het locatie-onderzoek Campus-Oost zijn de volgende stukken relevant:

- 30-01-2018: Collegenota Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs Maastricht;
- 06-04-2020: Raadsinformatiebrief Multi criteria analyse locaties LVO Maastricht;
- 16-10-2020: Raadsinformatiebrief (vertraging) voortgang onderzoeken onderwijs;
- 08-03-2021: Raadsinformatiebrief Toekomstvisie Aanbod Voortgezet Onderwijs Maastricht;

3. Gewenste situatie

Aanvang maart heeft LVO haar Toekomstvisie gepresenteerd met daarin ook de richtinggevende keuzes die randvoorwaardelijk zijn voor de verdere uitwerking van het locatie-onderzoek Campus-Oost. Op de Campus worden het huidige Porta Mosana College, Sint-Maartenscollege, VMBO Maastricht, NOVO College en de Terra Nigra Praktijkschool gehuisvest. De Campus biedt daarmee een breed onderwijsaanbod, met praktijkonderwijs, voorbereidend beroepsonderwijs, mavo, havo en vwo. Voor de realisatie van een Campus voor ca. 2.600 leerlingen aan de Groene Loper is ca. 20.500 m² aan onderwijshuisvesting benodigd. In de Toekomstvisie van LVO zijn door de rectoren en het CvB de volgende uitgangspunten benoemd:

- Realisatie van één Campus, met alles (na)bij elkaar, bij voorkeur in een groene omgeving. Campus in de vorm van verschillende paviljoens/gebouwen (en dus niet één groot gebouw met alle onderwijsprofielen). Kleinschaligheid binnen het grote verband realiseren.
- Praktijkonderwijs in een apart gebouw huisvesten, nabij paviljoen vmbo.
- Novo College in een apart gebouw huisvesten, nabij paviljoens vmbo en tweetalig onderwijs havo-vwo.



- Concentreren van het vmbo-onderwijs. Aandacht voor een hoogwaardig vmbo dat goed is aangesloten bij het mbo. Huisvesten van vmbo en mbo in één gebouw is niet noodzakelijk. Echter, synergie opzoeken.
- Gehele vmbo en onderbouw havo-vwo in elkaars nabijheid concentreren.
- Gedeeld gebruik praktijklokalen.
- Het realiseren van een kantine en studiepleinen per gebouw.
- Integratie buitenruimte van Campus, ter bevordering van ontmoeting tussen leerlingen
- Wens om de lokalen voor bewegingsonderwijs op loopafstand (maximaal 10 minuten) te realiseren.
- Streven naar een open ruimtelijke indeling.
- Stimuleren bedrijvigheid rondom Campus.
- Veiligheid, zowel onderweg van en naar school, als veiligheid in en rondom de schoolgebouwen.

Op basis van deze uitgangspunten zijn drie scenario's verder uitgewerkt en getoetst voor de Campus-Oost in het gebied tussen het Sint-Maartenscollege en het Vista College:

Scenario 1: Noord



Scenario 2: Noord en Zuid



Scenario 3: Zuid



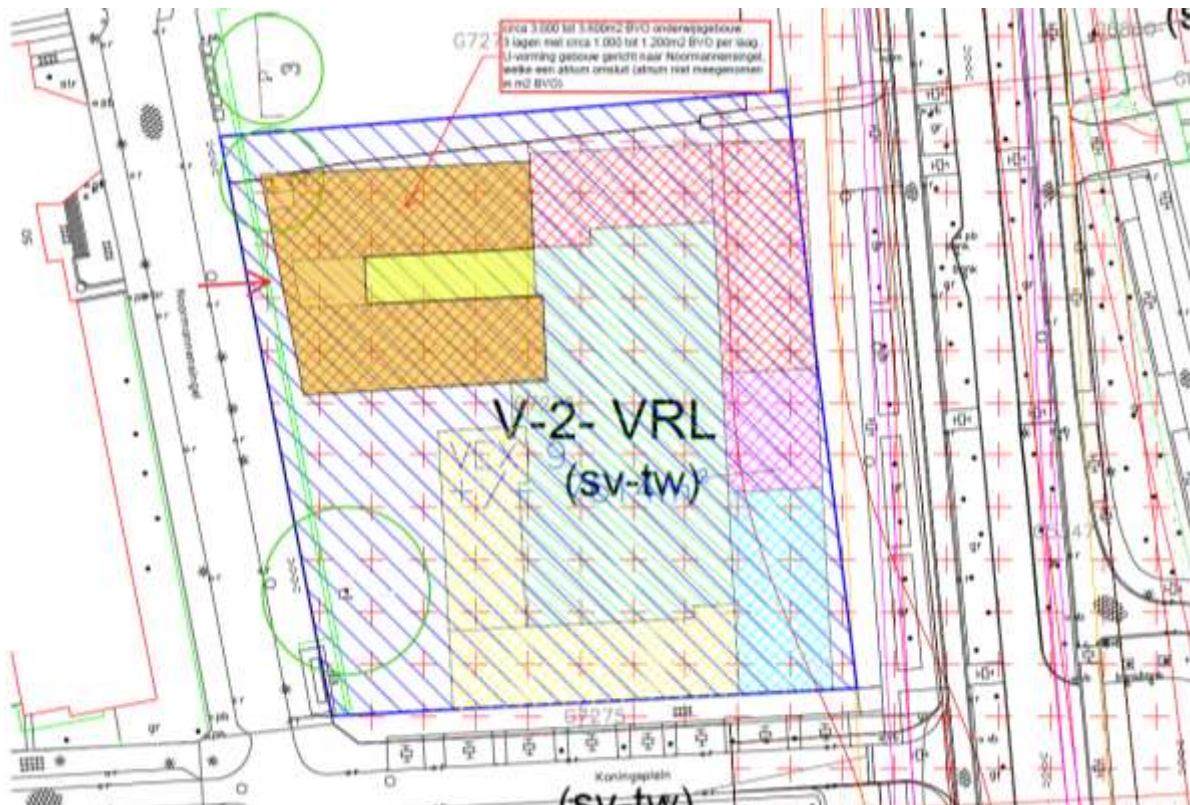
De hierboven aangegeven verkenningen van gebouwen zijn slechts indicatieve aanduidingen die uitsluitend bedoeld zijn als vingeroefening om te kijken hoe het benodigd volume ingepast kan worden. Hierop zijn echter nog veel meer varianten mogelijk, welke onderdeel zullen zijn van de latere inpassingstudie.

Net als aanvang 2020 is wederom een multi criteria analyse gemaakt om de voor- en nadelen van de drie scenario's in beeld te brengen (zie bijlage 1). Hoewel de analyse van aanvang 2020 nog het scenario Noord als voorkeur had, komt nu, nadat de randvoorwaarden van de onderwijsvisie aan het pallet is toegevoegd, het scenario Zuid als voorkeur naar voren omdat dit een samenwerking met het middelbaar beroepsonderwijs beter faciliteert. Het gecombineerde scenario Noord-Zuid is gezien vanuit de onderwijsvisie het minst wenselijk, vanwege de verder uit elkaar gelegen gebouwen, waarbij vmbo en havo/vwo hierbij niet nabij elkaar zouden komen.



De analyse moet op onderdelen nog nader uitgewerkt worden. Zo moet het thema mobiliteit (verkeersstromen, parkeergelegenheid, etc.) nog uitgewerkt worden, evenals het thema financiën. Ook heeft er nog geen afstemming met de omgeving plaatsgevonden. Ten slotte is er momenteel alleen nog maar gekeken naar de mogelijkheden voor de inpassing van de benodigde onderwijsgebouwen en de mate van aansluiten bij de toekomstvisie van LVO. Aanvullend zal ca. 3.500 m² sportgebouwen benodigd zijn, het equivalent van 7 gymzalen of 2 sporthallen plus 1 gymzaal).

Hoewel de analyse nog niet is afgerond, is het wel noodzakelijk nu duidelijkheid te geven aan Ballast Nedam inzake haar vraag of voor de realisatie van de Campus-Oost (een deel van) de sportvelden benodigd is. Ballast Nedam heeft zelf ook een studie gemaakt naar de mogelijkheden om woningbouw en onderwijs te combineren op de Sportvelden. Bij haar uitwerking van de locatie, gaat Ballast Nedam ervan uit dat onder de locatie één grote parkeergarage komt voor alle gebruikers en op de parkeergarage een gezamenlijke binnentuin. Gevolg hiervan is dat alle gebouwen in één bouwstroom gerealiseerd zullen moeten worden, waarbij de bouw voorjaar 2022 zal starten.



Ballast Nedam komt in haar studie tot de conclusie dat een combinatie van onderwijs en woningbouw beperkt mogelijk is. Hierbij zou bovenstaand oranje bouwvolume van ca. 3.600 m²



direct aansluitend aan het Sint-Maartenscollege gerealiseerd kunnen worden, waarbij er op de Noormannensingel een onderwijsplein gerealiseerd kan worden tussen deze twee schoolgebouwen. Indien een groter bouwvolume op de sportveldenlocatie benodigd zou zijn voor onderwijs, dan geeft Ballast Nedam aan dat de impact op de resterende woningbouw dusdanig groot is, dat dit geen haalbaar plan oplevert. In dat geval zou de gemeente de volledige locatie van haar over moeten nemen.

Eind 2020 had Ballast Nedam al aangegeven dat zij per 1 april een definitief antwoord nodig hebben ten aanzien van de gewenste invulling voor de sportveldenlocatie. In de gezamenlijke sessies onder begeleiding van het Projectbureau A2, is de afgelopen maanden getracht hierover duidelijkheid te krijgen. Omdat 1 april niet haalbaar bleek, heeft Ballast Nedam de deadline verlengd naar 1 mei en werken zij momenteel twee scenario's parallel uit ten behoeve van de invulling van de sportveldenlocatie (alleen woningbouw, of woningbouw gecombineerd met 3.600 m² onderwijs).

Vanuit de onderwijsvisie en de multi criteria analyse komt het scenario Zuid als meest gewenste uitwerkingsrichting naar voren. Hier dient echter nog het nodige onderzoek voor plaats te vinden, voordat geconcludeerd kan worden dat dit haalbaar is. Mochten er onoverkomelijke belemmeringen opkomen, lijkt het wenselijk niet op voorhand het scenario Noord overboord te gooien. Voor het realiseren van het scenario Noord, is het niet noodzakelijk om de gehele sportveldenlocatie te gebruiken. Het zou ook kunnen op de gronden ten noorden van de sportvelden welke voor een klein deel in eigendom zijn bij de gemeente, maar grotendeels (de voormalige KPN-locatie) in handen is van de Belgische ontwikkelaar Virix (POM Vikingsite BV).

Wanneer teruggevallen zou moeten worden op het scenario Noord, is de vorming van een onderwijsplein een fraaie uitwerking. Gezien het benodigde volume, lijkt het echter waarschijnlijk dat naast de sportveldenlocatie, dan ook gebruik zal moeten worden gemaakt van de voormalige KPN-locatie. Op de sportveldenlocatie is rechtstreeks woningbouw toegestaan en staan momenteel 120-130 woningen gepland. Het is daarmee een zeer dure locatie om onderwijs op te realiseren. Op de voormalige KPN-locatie zou de Belgische eigenaar ook graag woningbouw realiseren, maar staat het bestemmingsplan dat niet toe en dienen er nog nadere afspraken gemaakt te worden.

Wanneer afgewogen moet worden of de gehele sportveldenlocatie nu geclaimd moet worden, terwijl het niet het voorkeursscenario is vanuit de Toekomstvisie en het ook nog een waarschijnlijk kostbaardere locatie is dan het alternatief iets noordelijker, is het advies: af te zien van het claimen van de gehele sportveldenlocatie.



Hoewel scenario Noord niet het meest wenselijke is, kan het desondanks toch benodigd zijn. In dat geval lijkt een uitwerking met 3.600 m² onderwijsinvulling op de sportveldlocatie een aantrekkelijk beeld op te leveren. De gemeente en LVO zouden dan echter nu al het besluit moeten nemen dit gebouw van Ballast Nedam af te nemen. Het zal dan de komende maanden nader uitgewerkt worden als een onderwijsgebouw. Deze uitwerking komt echter veel te vroeg. We zouden dan nu al keuzes moeten maken over een specifieke invulling van het gebouw met functies, terwijl het gehele concept van de campus nog uitgewerkt moet worden. Met in achtneming van het voorkeursscenario Zuid, lijkt dit een brug te ver. Daarom wordt ook ten aanzien van het beperkt gebruik van de sportveldenlocatie geadviseerd hiervan af te zien.

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 (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Bij de kaderbrief 2019 is een doorkijk gemaakt naar de investeringsbehoefte tot 2030 en een prioritering gemaakt. Hierbinnen is een bedrag van € 98 mln. gereserveerd voor de integrale huisvestingsplannen primair en voortgezet en speciaal onderwijs. Bij de vaststelling van het IHP Kindcentra in december 2019 is hiervan reeds € 45 mln. (prijspeil 2019) gereserveerd voor de integrale huisvestingsplannen van het primair- en speciaal onderwijs. Hierdoor is er momenteel nog een bedrag van € 53 mln. beschikbaar voor het voortgezet en speciaal onderwijs. In de praktijk zal dit minder zijn, omdat de investeringsbudgetten (MJIP) niet geïndexeerd zijn.

Normatief kan met het beschikbare bedrag ca. 21.200 m² nieuwbouw worden gerealiseerd, uitgaande van de voor het Primair- en Speciaal Onderwijs in 2019 vastgestelde norm van € 2.500,-/m² in geval van (ver)nieuwbouw en € 1.750,-/m² in geval van renovatie. Of dit voldoende is om het



resterende programma voor het voortgezet (incl. voortgezet speciaal onderwijs) te realiseren, moet nog blijken.

Naast het niet geïndexeerd zijn van de investeringsbedragen, is in de norm ook geen rekening gehouden met de kosten van aankoop van gronden, hetgeen voor de Campus-Oost in elk geval benodigd zal zijn. Ook is er geen rekening gehouden met het afboeken van boekwaardes, kosten van eventuele sloop van gebouwen en eventueel benodigde tijdelijke huisvesting. Hier staat tegenover dat in de budgetten ook geen rekening is gehouden met de mogelijke opbrengst bij de herontwikkeling van vrijkomende locaties.

Als onderdeel van de uitwerking van het volledige IHP VO, zal ook de financiële consequentie zo goed mogelijk in beeld worden gebracht. Hierbij gaat het dan zowel over de beoogde Campus-Oost, als voor de plannen voor de Bernard Lievegoedschool, het Bonnefanten College en het United World College Maastricht. Naast LVO zal mogelijk ook een nieuwe Montessori ontwikkeling meegenomen worden.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat in aansluiting op de onderwijshuisvesting, ook sportfaciliteiten beschikbaar dienen te zijn. Ook hiervoor is in de IHP-middelen niet voorzien. Invulling hiervan zal moeten worden gevonden bij onder meer de vervangende nieuwbouw voor de Sporthal De Heeg. Ook hiervoor is de Groene Loper zone het zoekgebied momenteel.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

In gezamenlijke opdracht van LVO en de gemeente wordt gewerkt aan het integrale huisvestingsprogramma voor het voortgezet onderwijs. De gemeenteraad wordt periodiek middels de raads werkgroep en raadsinformatiebrieven geïnformeerd over de voortgang. Juist vanwege de gewenste aanhaking van het vmbo-onderwijs bij het mbo, is ook het Vista College betrokken bij de huidige onderzoeken. Dit zal verder intensiveren om zowel de onderwijskundige opzet verder uit te werken, als natuurlijk de huisvestingsconsequentie, nu in het scenario Zuid, nadrukkelijk ook gronden van het Vista College benodigd zullen zijn.



Omdat in vrijwel alle denkbare varianten in het zoekgebied tussen Sint-Maartenscollege en het Vista College, gronden van Ballast Nedam benodigd zullen zijn, is ook nadrukkelijk Ballast Nedam en het Projectbureau A2 betrokken bij de locatie-onderzoeken.

In dit stadium is er nog niet met de omgeving van de mogelijke varianten gesproken, omdat er nog te weinig duidelijkheid kan worden gegeven. Dit zal wel in de komende periode de nodige aandacht vragen.

11. Voorstel

Kennisnemen van analyse en op grond daarvan in te stemmen met het laten vervallen van de claim op de voormalige sportveldenlocatie aan de Groene Loper, als mogelijke locatie voor het realiseren van (een deel) van de toekomstige huisvesting van de brede voortgezet onderwijscampus in Maastricht-Oost.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien het College instemt met het afzien van het gebruik van de voormalige sportveldenlocatie voor het voortgezet onderwijs, dan zal dit formeel aan Ballast Nedam worden medegedeeld. Ballast Nedam zal die locatie dan verder uitwerken voor woningbouw en na verkoop in 2022 starten met de realisatie ervan.

Ten aanzien van de locatie-studie voor de Campus-Oost dient nog het nodige uitgezocht te worden, onder andere ten aanzien van mobiliteit, onderwijsconcept, aanhaking vmbo-mbo, financiën, etc. Omdat ook voor het voorkeursscenario Zuid, gronden van Ballast Nedam benodigd zullen zijn, zit hier ook de nodige urgentie op. Van deze gronden heeft Ballast Nedam aangegeven uiterlijk 1 oktober 2021 te vernemen of en voor welk deel die geclaimd worden voor onderwijsfuncties. Tot die datum zal er dus nog veel werk verzet moeten worden met alle partijen.

Ook voor de overige onderdelen van het voortgezet onderwijs (BLS, Bonnefanten en UWCM), maar ook bijvoorbeeld de inpassing van het voortgezet speciaal onderwijs (VSO) dient nog veel nader uitgewerkt te worden, voordat het Integraal Huisvestingsplan (IHP VO) kan worden afgerond.

In de planning wordt er vooralsnog van uitgegaan dat het Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs (IHP VO) rond het eind van het jaar kan worden vastgesteld.