



Samenvatting

Het college stemt in met het te koop aanbieden van het pand aan de Stellendaal 15 aan de houder van het voorkeursrecht onder voorbehoud van het indienen van een haalbaar herontwikkelingsplan.

Als gevolg van Integraal Huisvestingplan (IHP) Kindcentra Maastricht 2015-2024 is voormalige basisschool de Kring aan de Stellendaal 15 gesloten. Deze locatie is geen toekomstbestendige onderwijslocatie. De fysiek gekoppelde gymzaal moet vooralsnog in gebruik blijven voor sport gebruikers. In het besluit van 7 juli 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het overhevelen van het voorkeursrecht dat gevestigd is op het complex Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 en te vestigen op het schoolgebouw aan de Stellendaal. Hierdoor wordt een toekomstige herontwikkeling van het schoolpand mogelijk gemaakt passend binnen bestaande gemeentelijke beleidskaders. Tot het moment van herontwikkeling vindt leegstandbeheer plaats waarbij de Stellendaal 15 tijdelijk gebruikt wordt voor een vrijplaats initiatief.

Beslispunten

1. Instemmen met het te koop aanbieden van het pand aan de Stellendaal 15 aan de houder van het voorkeursrecht onder voorbehoud van het indienen van een haalbaar herontwikkelingsplan binnen de bestaande gemeentelijke beleidskaders;

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 22 maart 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Als gevolg van het Integraal Huisvestingplan (IHP) Kindcentra Maastricht 2015-2024 zijn de basisscholen OBS de Kring (Stellendaal 15) en OBS de Perroen (Rijksweg 70) gefuseerd en hebben intrek genomen in het nieuwe kindcentrum ZieZo! in de Heeg. Per maart 2021 zijn beide panden in juridisch eigendom overgedragen van onderwijsstichting kom Leren naar de gemeente Maastricht. Sindsdien wordt leegstandbeheer gevoerd in afwachting van verdere planvorming.

Het schoolgebouw aan de Rijksweg 70 wordt ingezet als tijdelijke locatie voor speciaal onderwijs (Collegebesluit dd. 8-2-2022 / 2022.02960). Dit collegevoorstel beschrijft het gebruik van de Stellendaal 15 op korte termijn in relatie tot verwachte toekomstige planvorming.

2. Context

De context van deze nota moet worden gezien binnen:

- Het IHP Kindcentra Maastricht 2015-2024 (december 2019 / 147-2019);
- Raadsbesluit 'Kantoorinitiatief Euroscooplocatie' dd.7 juli 2021 (2021.16683);
- Raadsinformatiebrief Ontwikkelingen sporthal en centrum De Heeg (11 februari 2022 / 2022.04047);
- Aanbesteding en raamovereenkomst tijdelijk leegstandbeheer panden gemeente Maastricht;
- Collegebesluit 'Nieuwe aanpak rondom vrijplaatsen: uitwerking vrijplaatsenbeleid en toepassing binnen het leegstandsbeheer' (11 mei 2021 / 2021-09263).

Voormalig schoolgebouw

De Stellendaal 15 (zie bijlage 1, perceel weergave) is gelegen aan de zuidzijde van de wijk de Heeg, omgeven door woningen en een naastgelegen busstation. Tot maart 2021 was openbare basisschool de Kring gehuisvest in dit schoolgebouw. Vanwege de realisatie van IKC ZieZo! heeft dit pand geen toekomstbestendige onderwijsfunctie.

Bij het pand behoort een buitenterrein (voormalig speelplein) inclusief parkeerplaatsen, mede ten behoeve van de gymzaal. Deze gymzaal ("De Heeg 3") maakt fysiek onderdeel uit van het complex als geheel waarbij voor een gedeelte sprake is van gebouw gebonden installaties.

Binnensport

Sinds de realisatie van IKC ZieZo! wordt het bewegingsonderwijs in de sporthal verzorgd. Er is wel nog avondgebruik in gymzaal de Heeg 3 door sportverenigingen. Deze avondgebruikers worden op termijn verplaatst naar een alternatieve locatie. Zie hiervoor de Raadsinformatiebrief Ontwikkelingen sporthal en centrum De Heeg (11 februari 2022 / 2022.04047). Het is de verwachting dat een nieuwe



binnensportaccommodatie in de Heeg gereed is in 2024. Tot dat moment, of althans tot het moment dat alle gebruikers zijn uitgeplaatst, moet gymzaal de Heeg 3 in gebruik blijven.

Voorkeursrecht

In het besluit van 7 juli 2021 (nummer 2021.16683) heeft de gemeenteraad ingestemd met het overhevelen van het voorkeursrecht dat gevestigd is op het complex Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 en te vestigen op de Stellendaal 15. Dit voorkeursrecht is in handen van Stienstra Wonen 3 BV en betekent dat het pand eerst aan deze partij aangeboden moet worden bij verkoop. Het voorkeursrecht wordt pas definitief verlegd wanneer de verkoop van het complex Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 afgerond is. Het is de verwachting dat dit medio 2022 zal gebeuren.

Leegstandbeheer

Op dit moment wordt leegstandbeheer gevoerd in de Stellendaal 15 conform de gemeentelijke raamovereenkomst 'tijdelijk leegstandbeheer'. De gecontracteerde leegstandbeheerder heeft het verzoek ingediend voor het tijdelijk huisvesten cq. in gebruik geven van de Stellendaal 15 ten behoeve van een vrijplaats initiatief. Dit in lijn met het vrijplaatsenbeleid (Collegebesluit 'Nieuwe aanpak rondom vrijplaatsen: uitwerking vrijplaatsenbeleid en toepassing binnen het leegstandsbeheer' dd. 11 mei 2021 / 2021-09263), wat eveneens in de gemeentelijke aanbesteding voor leegstandbeheer als uitgangspunt is opgenomen: het faciliteren van vrijplaatsen uitbesteed aan de leegstandsbeheerder.

3. **Gewenste situatie**

Herbestemming

Door de voorgenomen verkoop van de Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 rond de zomer, wordt tegelijk het voorkeursrecht definitief verlegd naar de Stellendaal 15. De verkrijgende partij (Stienstra) beoogt dit pand/locatie te her-ontwikkelen. Een precieze beoogde toekomstige functie is op dit moment nog niet bekend. Ongeacht de plannen voor dit voormalig schoolgebouw, kan herontwikkeling alleen plaatsvinden onder voorbehoud van het positief doorlopen van de publieke gemeentelijke procedures die benodigd zijn voor het kunnen realiseren van het alsdan ingediende initiatief.

Dit initiatief wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders welke op dát moment van toepassing zijn. Voorts wordt wel vermeld dat een toekomstig initiatief niet concurrerend mag zijn voor de centrumontwikkelingen van de Heeg.



Hierdoor zal naar alle waarschijnlijkheid een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn en is enige tijd benodigd voor de planvorming en uitwerking om te komen tot een principeverzoek. Het is de inschatting dat dit gehele traject nog minimaal 1,5 jaar zal duren. Gezien de voorkeur om het complex (school en gymzaal) als één integrale herontwikkelingslocatie te benaderen, zou dit voor wat betreft de planning aansluiten bij de ontwikkelingen omtrent de nieuwe binnensportaccommodatie in de Heeg. Voor de volledigheid wordt vermeld dat het voorkeursrecht nu alleen nog betrekking heeft op het gedeelte van het schoolgebouw en niet op de gymzaal.

Het is voor de ontwikkeling de Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 (vestiging DSM hoofdkantoor) van evident belang dat dit voorkeursrecht wordt verlegd en geen risico's of vertragingen ontstaan bij de verkrijgende partij. Ook niet in relatie tot het tijdelijk in leegstandbeheer houden en in gebruik geven van de Stellendaal 15. Daarom wordt er nu reeds ingestemd om het pand na overheveling van het voorkeursrecht, te koop aan te bieden aan de houder van het voorkeursrecht om herbestemming op termijn mogelijk te maken voor het schoolgebouw binnen de bestaande gemeentelijke beleidskaders. Tot het moment van feitelijke levering van het gebouw, wordt het dan in leegstandbeheer gehouden door middel van een louter tijdelijke invulling (zie volgende paragraaf).

Initiatief voor tijdelijke vrijplaats

De huidige leegstandbeheerder heeft een verzoek ingediend voor het tijdelijk in gebruik geven van de Stellendaal 15 ten behoeve van een vrijplaats initiatief. Het initiatief betreft de stichting Stadsnomade en Cultuurmakers Maastricht, organisaties gericht op culturele en educatieve activiteiten voor kinderen en jongeren. Waarbij valt te denken aan sport- en spelactiviteiten, workshops, lezingen, een educatief programma, etc.

Dit initiatief kan tijdelijk worden gehuisvest in het kader van leegstandbeheer en is passend binnen bestaande gemeentelijke (beleid)kaders en binnen het bestemmingsplan. Ondanks dat dit initiatief al langere tijd op zoek is naar een geschikte locatie in Maastricht, is dit nadrukkelijk geen toekomstbestendige en geschikte locatie voor de lange termijn.

Dit is eveneens passend binnen de gemeentelijke raamovereenkomst voor leegstandbeheer, waaronder een opzegtermijn van 4 weken waarbij de gemeente het leegstandbeheer zonder opgaaft van reden het leegstandbeheer kan beëindigen (en daarmee dus ook het tijdelijk gebruik door de leegstandbeheer wordt beëindigd).



Het precieze gebruik van het schoolgebouw en terrein wordt conform vrijplaatsenbeleid nader besproken en uitgewerkt tussen de leegstandbeheerder en de initiatiefnemers. Waarbij conform vrijplaatsenbeleid een gebruiksovereenkomst wordt gesloten tussen de leegstandbeheerder en de initiatiefnemers.

Om duidelijkheid naar alle betrokken partijen te creëren, wordt het college voorgesteld in te stemmen met het te koop aanbieden van de betreffende locatie aan de houder van het voorkeursrecht. Met die duidelijkheid kan dan invulling worden gegeven aan het initiatief voor de tijdelijke vrijplaatsinvulling.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

n.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

n.v.t.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

8. Financiën

De baten en lasten omtrent het leegstandbeheer worden opgenomen in de jaarlijkse exploitatie van de vastgoedportefeuille onderwijshuisvesting. De tijdelijke gebruikers van het pand betalen een gebruiksvergoeding aan leegstandbeheerder.

De kosten voor leegstandbeheer met het gebruik als tijdelijke vrijplaats nemen niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Leegstandbeheer wordt gevoerd door middel van een beperkt verdienmodel voor de gemeente: voor rekening van de gemeente komen alle kosten die verband houden met de eigendom van het object, hieronder in ieder geval inbegrepen: milieuheffingen, rioolrecht, onroerendezaakbelasting, alle overige bestaande toekomstige lasten, heffingen, enzovoort die worden geheven ter zake de eigendom van de objecten. Het beperkt verdienmodel voor de gemeente Maastricht heeft betrekking op tegemoetkoming in de energiekosten (gas, water en elektra) en hierdoor betaalt de beheerder per bruikleenovereenkomst per maand een financiële



afdracht aan de gemeente Maastricht.

De verkoopopbrengst van het pand Stellendaal 15 dient marktconform te worden bepaald op basis van de herbestemmingsfunctie die te zijner tijd ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

9. Aanbestedingen

Dit besluit is passend binnen de gemeentelijke raamovereenkomst voor tijdelijk leegstandbeheer.

10. Participatie tot heden

N.v.t.

11. Voorstel

1. Instemmen met het te koop aanbieden van het pand aan de Stellendaal 15 aan de houder van het voorkeursrecht onder voorbehoud van het indienen van een haalbaar herontwikkelingsplan binnen de bestaande gemeentelijke beleidskaders

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na instemming van het college wordt de houder van het voorkeursrecht geïnformeerd over het aanbieden van het betreffende pand. Tevens wordt dan de leegstandbeheerder hierover geïnformeerd om de genoemde voorgestelde tijdelijke vrijplaatsinvulling te realiseren.