



Samenvatting

In Belfort zijn een aantal ontwikkelingen gaande. Voor de planontwikkeling van de nieuwbouw kernkindcentrum Maastricht-west/Belfort wordt een investeringskrediet aangevraagd bij de raad om het bouwproces te starten voor de realisatie van de nieuwbouw. Het nieuwe kernkindcentrum wordt naast het bestaande schoolgebouw gesitueerd en op het perceel van Radar. Op deze manier kan de bestaande J.F.Kennedyschool tijdens de bouw in gebruik blijven en is er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Voorwaarden van Radar om mee te werken aan de verkoop van hun pand, is terugkeer in het gebied. De huidige locatie van de ouderensociëteit, Ebenistendreef 104-106, is eigendom van de gemeente, staat gedeeltelijk leeg en weliswaar verouderd maar nog functioneel bruikbaar. Daarnaast hebben een aantal organisaties zich gemeld die graag in de buurt van het kern kind centrum een plek zouden krijgen. Hierdoor wordt er op dit moment een stedelijke visie en –plan opgesteld voor dit gebied. Om deze plannen door te kunnen voeren, moeten de semipermanente gebouwen van het voormalig Förtsje en de Ouderen Sociëteit worden gesloopt. Daarom zal de huur met de Ouderen Sociëteit worden opgezegd. Samen met de Ouderen Sociëteit zal een nieuwe plek worden gezocht om haar activiteiten uit te kunnen voeren.

Beslispunten

- 1 Besluiten tot het beëindigen van de huurovereenkomst met de Ouderen Sociëteit per 01 januari 2022 vanwege de ontwikkelingen in en rondom plangebied kernkindcentrum. Daarmee kunnen zij tot 31 december 2022 in het gebouw blijven.
- 2 Het geven van een urgentieverklaring aan de Ouderen Sociëteit waarmee de gemeente samen met het bestuur van de Ouderen Sociëteit zoekt naar een passende nieuwe locatie.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 december 2021:

Conform.



1. Aanleiding

In Maastricht West/Belfort wordt de nieuwbouw voorbereid van een kernkindcentrum (KKC). Om deze nieuwbouw te realiseren, zijn er afspraken gemaakt met Radar. Gezien de voorgenomen sloop van de huidige locatie van Radar aan de Ebenistendreef 100, moeten zij opzoek gaan naar een nieuwe locatie. Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van de Ebenistendreef 100 heeft Radar bedongen om binnen het gebied terug te keren. Om dit te realiseren, kan de Gemeente Maastricht slechts één stuk grond aanbieden, de grond waarop het semipermanente buurtcentrum staat aan de Ebenistendreef 104-106.

Deze locatie is een unieke locatie om Radar een terugkeergarantie te bieden op een zo'n kort mogelijke termijn. Vooruitlopend op besluitvorming in januari 2021 (collegevoorstel wordt voorbereid), moet nu de huurovereenkomst met de Oudersociëteit opgezegd worden. Daar de huur slechts per jaar opgezegd kan worden, moet de huur voor 1 januari 2022 worden opgezegd. Gezien de opzegtermijn van 1 jaar, kan het gebouw dan per 1 januari 2023 vrijgespeeld worden voor toekomstige ontwikkelingen.

2. Context

In Belfort wordt de bestaande Kennedyschool omgevormd tot een KKC. Om dit te realiseren is meer ruimte nodig. Momenteel wordt onderhandeld om het gebouw van Radar te verwerven. Indien alle uitgangspunten voor de aankoop definitief zijn zal uw college worden verzocht om over deze aankoop te besluiten, dit is gepland op korte termijn en uiterlijk voor 18 januari 2022.

In hetzelfde gebied vinden vrijwel gelijktijdig meerdere ontwikkelingen plaats. Radar wil in het gebied een nieuw gebouw realiseren.

Sommige functies vertrekken uit het gebied (SNS, St Josef Kerk, Koninkrijkzaal) en andere functies willen aansluiten bij het KKC (Kinderopvang Samen Spelen). Hierdoor komen gebouwen leeg te staan en/of worden aangekocht.

Andere partijen willen zich vestigen in het gebied (GGD, Levanto en Martha Flora). Echter, geen enkele partij kan de gewenste toekomstplannen realiseren op haar huidige eigendom en worden daarnaast gehinderd door bestemmingen, faseringen en belangen. Partijen zijn dus gebaat bij de totstandkoming van een goede invulling voor het hele gebied.

De omgevingsvisie wijst deze plek aan als ruimte voor ontmoeting. Daarnaast zorgen genoemde ontwikkelingen voor een grondig verkeersonderzoek en een nieuwe stedenbouwkundige opzet van het gebied (Kiss & Ride, parkeerplaatsen).



De gemeente, als grootste grondeigenaar, zal het voortouw moeten nemen om te komen tot een gezamenlijk gedragen plan. Op dit moment wordt een stedenbouwkundig visie en –plan opgesteld, waarna overeenstemming wordt gezocht met alle betrokken partijen.

De locatie die vrijgegeven dient te worden voor Radar bestaat uit twee tijdelijke gebouwen die in het verleden aan elkaar verbonden waren. Het eerste gebouw diende tot voor kort als buurtcentrum, genaamd Ut Förtsje. Vanwege faillissement staat het gebouw sinds medio 2021 leeg en wordt in februari 2022 door de curator opgeleverd.

De Ouderen Sociëteit krijgt van de gemeente een subsidie op basis van de ‘verordening Subsidies Vrijwilligersactiviteiten Welzijn en Zorg 2017’. De Stichting bestaat inmiddels 54 jaar en zet zich in voor de ouderen in de omgeving. Activiteiten die georganiseerd worden zijn onder andere kaarten, zingen, handwerken, biljarten, kienen, schilderen en bewegen. Daarnaast zijn er een aantal festiviteiten rondom de feestdagen. Ongeveer 2 jaar geleden is er een nieuw bestuur aangesteld bij de Ouderen Sociëteit. Het bestuur is meewerkend en staat open (i.t.t. het verleden) om een beweging mee te maken.

Het bestuur zet zich in voor ongeveer 200 leden. Het bestuur is op de hoogte dat er ontwikkelingen spelen in deze omgeving en dat een permanente huisvesting op de huidige locatie niet aan de orde is. Het bestuur is echter nog niet op de hoogte dat ze het gebouw in het komend jaar dienen te verlaten.

Omdat de Ouderen Sociëteit zich op een waardevolle manier inzet voor de ouderen in de omgeving Belfort/Daalhof en gezien de bestaande subsidierelatie, is het belangrijk dat er een urgentie wordt afgegeven om voor deze Stichting op zoek te gaan naar definitieve huisvesting.

3. Gewenste situatie

Voldoende ruimte voor de bouw van een KKC. Hiervoor dient het gebouw en de grond van Radar aangekocht te worden. In verband met de door Radar bedongen terugkeergarantie in het gebied kan de huidige locatie van het semipermanente buurtcentrum worden aangeboden. Voor de huisvesting van de in dit gebouw gevestigde Ouderen Sociëteit wordt het komende jaar gezamenlijk gezocht naar een nieuwe geschikte locatie. Voor het gebied wordt nu gewerkt aan de totstandkoming van een stedenbouwkundige visie en – plan. Het gebied wordt opnieuw ingedeeld zodat er naast het KKC ook ruimte is voor een goede K&R en voldoende parkeercapaciteit voor de school en de andere organisaties. Tevens wordt een groene kern behouden die kan blijven dienen als ontmoetingsplaats voor de buurt.



De Ouderen Sociëteit krijgt een urgentieverklaring. Dit houdt in dat de gemeente samen met de Ouderen Sociëteit op zoek gaan naar een passende plek. Daarbij staat voorop dat terugkomst in het gebied waar ze nu gehuisvest zijn, het meest optimaal is. Gezien de maatschappelijke meerwaarde van de Ouderen Sociëteit, zal alles in het werk worden gesteld om op zoek te gaan naar vervangende ruimte. Hiervoor hebben we een periode van ca. 2 jaar. Na 1 januari 2023 is tijdelijke huisvesting mogelijk gedurende minimaal 1 jaar in de St. Josef kerk, nu eigendom van Martha Flora. De wensen zijn al geïnventariseerd en er zijn meerdere opties die de komende periode, samen met de Ouderen Sociëteit, moeten worden onderzocht. Te denken valt dan aan Boerderij Daalhoeve (Kinderboerderij Daalhof), Gemeenschapshuis 't Atrium(Daalhof), zorgcentrum Campagne en de kantine van sporthal Daalhof. Ook zijn er op korte afstand andere mogelijkheden. Echter worden alle opties onderzocht. Ook tijdens de herontwikkeling van Maastricht West/Belfort zal de komende maanden gekeken worden of er mogelijkheden zijn voor dubbelgebruik van ruimtes en wordt onderzocht of bijvoorbeeld de komst van een paviljoen in de openbare ruimte mogelijkheden biedt voor de huisvesting van de Ouderen Sociëteit. Het onderzoeken van al deze opties kost echter tijd.

Het is belangrijk om over de portefeuilles heen gezamenlijk verantwoordelijkheid te nemen om het vraagstuk op te lossen. Het geven van een hardere garantie is op dit moment niet mogelijk. Het is immers mogelijk dat we geen geschikte ruimte kunnen vinden, mede met het oog op onze beperkte vastgoedportefeuille.

Een dergelijke garantie kan leiden tot nieuwbouw, met als gevolg hoge bouwkosten en een negatief exploitatieresultaat omdat een commerciële huur niet tot de mogelijkheden behoort.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het buurtcentrum is een oud gebouw. Het is gebouwd voor de tijdelijkheid en stond op de nominatie om gesloopt te worden. Een andere locatie kan voor het voortduren van de Ouderen Sociëteit ook zorgen voor een betere duurzame plek.

5. Effect op de openbare ruimte

nvt

6. Personeel en organisatie

nvt



7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

nvt

8. Financiën

nvt

9. Aanbestedingen

nvt

10. Participatie tot heden

In het kader van de herinrichting van het gebied heeft de Ouderen Sociëteit uitgesproken bij voorkeur in het gebied te willen blijven. Alhoewel ouderen uit heel Maastricht komen, komt het merendeel van de ouderen uit Belfort. Een locatie in de buurt zou het meest optimaal zijn.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het beëindigen van de huurovereenkomst met de Ouderen Sociëteit per 01 januari 2022 vanwege de ontwikkelingen in en rondom plangebied kernkindcentrum. Daarmee kunnen zij tot 31 december 2022 in het gebouw blijven.
2. Het geven van een urgentieverklaring aan de Ouderen Sociëteit waarmee de gemeente samen met het bestuur van de Ouderen Sociëteit zoekt naar een passende nieuwe locatie.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Voor 31 december 2021 zal de huurovereenkomst worden beëindigd.

Uiterlijk in januari 2022 volgt een collegevoorstel over de aankoop van het gebouw van Radar en de verkoop van grond aan Radar ten behoeve van de terugkeergarantie in het gebied.

In het tweede kwartaal van 2022 worden College en Raad geïnformeerd over de ontwikkelingen en de voortgang in het gebied.

Iedere 6 maanden zal het college middels een memo worden geïnformeerd over de zoektocht naar een vervangende definitieve ruimte voor de Ouderen Sociëteit.