



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van
PvdA – mevrouw Fokke
Liberale Partij Maastricht - mevrouw C.J. Nuyts
VVD – de heer Beckers

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake De Heeg

DATUM
6 juli 2021
Verzonden: 06-07-2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
CLE (Camiel) Kruchten

TELEFOONNUMMER
043 35

ONZE REFERENTIE
2021.18862

E-MAILADRES
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fracties gesteld hebben in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Wanneer wisten u en/of de eigenaar van het winkelcentrum De Heeg dat het dak van de garage niet stevig genoeg zouden zijn voor het aanpassen van de supermarkt c.q. winkelcentrum?

Antwoord 1:

Met het uitwerken van de plannen voor de Jumbo, voorjaar 2020 is dit inzicht ontstaan. Dit hebben we ook in de raadsinformatiebrief van 10 juli 2020 aan uw gemeenteraad gemeld.

Vraag 2:

Wil Orange Capital eventueel de winkel(s) verplaatsen naar de plek van de huidige sporthal of is dat alleen een suggestie van de gemeente? Moeten zij de grond dan van de gemeente kopen? Hoe ver is dit idee/deze ontwikkeling?

Antwoord 2:

Nadat bekend werd dat een eindinvulling van de Jumbo op de huidige plek niet zonder meer mogelijk werd, is door Orange in overleg met de gemeente gestart met het onderzoeken van alternatieven om het winkelcentrum te revitaliseren. De suggestie om hiervoor de locatie van de sporthal te benutten is van beide kanten gekomen. Overigens wordt ook door zowel gemeente als door Orange Capital erkend dat dit de enige realistische denkrichting is.

Vraag 3:

Als op de plek van de sporthal nog meer winkels komen, wat blijft er dan over van het plan voor meer groen voor De Heeg?

Antwoord 3:

Op voorhand is nog niet aan te geven op welke manier het centrum kan vergroenen omdat dit één van de onderdelen is van de verdere planontwikkeling. Het toevoegen van meer groen blijft daarbij onverminderd een van de doelstellingen.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
6 juli 2021

Vraag 4:

Als de sporthal wordt vervangen door een winkelcentrum, moet dan ook de bestemming worden gewijzigd? Hoe lang gaat dat duren?

Antwoord 4:

Ja, dan zal voor het gehele gebied een bestemmingsplan aangepast op de beoogde nieuwe situatie opgesteld moeten worden. Het doorlopen van de uitgebreide planologische procedure gaat 6 tot 9 maanden duren. Hiervoor zal wel eerst een haalbaar plan moeten worden gemaakt waar partijen bereid zijn om in te investeren en waar de gemeente bereid is medewerking aan te verlenen. Dit kan alleen maar in samenspraak met de omgeving.

Vraag 5:

In de RIB van 14 juni 2019

(<https://maastricht.parlaeus.nl/admin/searchm/action=showgd/item=26297>) wordt gesproken over een (samenwerkings-)overeenkomst met Orange Capital. Graag ontvangen wij die overeenkomst. Daarnaast wordt gesproken over een transitieplan. Ook dat plan zouden we graag willen ontvangen.

Antwoord 5:

We waren bezig met een plan en een overeenkomst met Orange, toen bleek dat de richting van het plan niet haalbaar was. Hierop is het proces vertraagd en is eerst onderzocht welke alternatieve mogelijkheden er zijn. Orange heeft daartoe onder meer een externe adviseur gevraagd om mee te denken in de planontwikkeling. Momenteel is het traject om te komen tot een intentieovereenkomst weer opgepakt en zijn de eerste reacties ontvangen op het concept. Zodra de intentieovereenkomst definitief en ondertekend is, zullen wij u hierover informeren.

Het transitieplan voor de sporthal is eind december 2021 gereed. Door de samenhang met de binnensportaccommodaties is het voornemen de besluitvorming mee te nemen in het raadsvoorstel Tweede Tranche binnensportaccommodaties. Dit is voorzien voor het 1e kwartaal 2022.

Vraag 6:

Heeft u in stukken die u met Orange Capital heeft gewisseld ook een termijn gesteld waarbinnen de start en de realisering gereed moet zijn? Waarom wel? Waarom niet?

Antwoord 6:

We hebben (nog) geen overeenkomst met Orange Capital, zodat ook nog geen sprake is van (harde) afspraken. Realisatie-afspraken zijn echter niet eenvoudig, omdat in de richting waarin gedacht wordt, grote investeringen benodigd zullen zijn. Dan moet er ook voldoende vertrouwen bij de investeerders zijn dat die bedragen terugverdiend kunnen worden. Dat is ook de reden dat van welk plan dan ook eerst de haalbaarheid onderzocht moet worden.

Vraag 7:

U stelt steeds dat u erg afhankelijk bent van derde partijen, zoals investeerders, projectontwikkelaars. Dat betekent dat de stad vaak jarenlang moet wachten op die derde wanneer deze eindelijk wilt gaan bouwen, of dat we zelfs het risico lopen dat het vastgoed enkel wordt opgekocht om weer doorverkocht te worden. Om dat te voorkomen dient u regels te maken en voorwaarden te stellen in de vergunningen en de overeenkomsten. Wat zijn volgens u de juridische mogelijkheden om een "koper" van een winkelcentrum/perceel/ complex op korte termijn te laten ontwikkelen?



DATUM
6 juli 2021

Antwoord 7:

Binnen het publieke instrumentarium zijn er geen middelen om een eigenaar te dwingen om een winkelcentrum op korte termijn te laten ontwikkelen. Mocht de veiligheid in het geding komen, dan biedt de APV mogelijkheden om in te grijpen. Wel heeft de gemeente de mogelijkheid op grond van de Leegstandswet een Leegstandverordening in te stellen voor bepaalde categorieën gebouwen of gedeelte daarvan, niet zijnde woonruimte. Op grond daarvan kan wel actief aangestuurd worden op leegstandsbeheer. Op grond van de leegstandsverordening dienen eigenaren van kantoren, bedrijfspanden en winkelpanden melding te maken wanneer deze leeg komen te staan. Binnen 3 maanden na de leegstandsmelding treedt de gemeente in overleg met de eigenaar van een leegstaand gebouw omtrent het gebruik hiervan. Voor zover een gebouw tenminste 12 maanden leegstaat kan de gemeente zelf een gebruiker voordragen aan de eigenaar van dit gebouw. Voor zover een gebouw noodzakelijke voorzieningen nodig heeft om weer op een redelijke wijze gebruikt te kunnen worden, kan de gemeente een eigenaar zelfs verplichten noodzakelijke voorzieningen te treffen. De gemeente Maastricht heeft geen Leegstandsverordening. We zijn ook in gesprek met de eigenaar over het gebruik van de leegstaande ruimten. Maar ook de Leegstandsverordening biedt geen mogelijkheden een eigenaar te dwingen tot ontwikkeling / fors investeren over te gaan. En juist op dat punt is het complex om tot vooruitgang te komen.

Vraag 8:

Welke activiteiten m.b.t. dit dossier hebben na het versturen van de collegenota in 2019 exact plaatsgevonden? Is de €300 000 die nog nodig was voor de verdere planontwikkeling ook gevonden? Zo ja, hoeveel geld is op dit moment uitgegeven aan de planontwikkeling?

Antwoord 8:

Het vastgestelde voorbereidingskrediet van € 300.000 is grotendeels benut voor de verbetering van de fiets- en looproutes rondom IKC Ziezo en de hierbij behorende aansluiting op centrum De Heeg en het verbeteren van de verkeersveiligheid rondom IKC Ziezo. Het resterende budget is benut voor de begeleiding van de planontwikkeling, (verkeerskundige) onderzoeken en communicatie (onder andere bijeenkomsten en nieuwsbrieven).

Vraag 9:

In 2018

(https://maastricht.parlaeus.nl/user/showdoc/env=help/action=view/id=42696/type=pdf/Raadsvoorsel_134-2017_-_Actualisatie_sportaccommodatiebeleid.pdf) is besloten een bedrag van €2,2 miljoen te reserveren voor "toekomstige ontwikkelingen rondom sporthal De Heeg". Begrijpen wij uw verhaal nu goed dat u een sporthal in De Heeg wilt vervangen door een gymzaal (voor Ziezo)?

Antwoord 9:

Wij hebben een wettelijke zorgplicht voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs van de leerlingen van IKC Ziezo. Op basis van het leerlingenaantal van IKC Ziezo biedt een gymzaal voldoende capaciteit voor het onderwijsgebruik. Overdag wordt er naast het onderwijs weinig gebruik gemaakt van de sporthal. De andere sportgebruikers uit de Heeg en omgeving kunnen in de toekomst op de niet onderwijsuren gebruik maken van deze gymzaal. Deze gymzaal wordt ook ingericht als buurt-sportvoorziening.

Daarnaast is voor een deel van de gebruikers een sporthal noodzakelijk. Bij de ontwikkeling van deze stedelijke voorziening heeft het college de intentie om aan te sluiten bij de realisatie van de onderwijs-campus aan de Groene Loper.

Deze sporthal is overdag dan in gebruik voor het bewegingsonderwijs, 's avonds en in de weekenden voor het sportgebruik. Hierdoor is de sporthal de hele week vol in bedrijf en is optimale exploitatie mogelijk.



DATUM
6 juli 2021

Vraag 10:

In de collegenota uit 2019 wordt het probleem geschetst dat huidige gebruikers van de sporthal De Heeg wel gebruik moeten kunnen maken van de sporthal zolang er geen andere oplossing is. Hoe is de stand van zaken op dit gebied? Kunnen de kinderen van Ziezo meteen vanuit de oude sporthal naar de nieuwe gymzaal? Hoe zit het met de volleybal en de hockey etc.? Een gymzaal is immers te klein. Wat is daarvoor geregeld? In uw collegenota uit 2019 was dat immers de reden dat de sporthal niet zomaar gesloopt kon worden.

Antwoord 10:

Zie antwoorden vraag 5 en 9.

Vraag 11:

De sporthal wordt dus gesloopt. Heeft u net zoals bij de buurtbrök op Potteberg, de voorwaarde gesteld, dat het niet zo kan zijn dat na de sloop tijden niets gebeurt, maar dat er meteen gebouwd gaat worden, zodat de buurt niet weer jaren tegen een open wond in de buurt moet aankijken? Kortom: u stelt dat het winkelcentrum moet verhuizen naar de locatie van de sporthal. Stelt u de overeenkomst met de eigenaar van het winkelcentrum dan zo op, dat hij de plannen klaar moet hebben en meteen zal beginnen te bouwen zodra de sloop is gebeurd?

Antwoord 11:

Er ligt nog geen uitgewerkt plan, dat zal de komende periode met alle partijen onderzocht worden. Uiteindelijk zullen daar afspraken over gemaakt moeten worden. De suggesties die u aangeeft zijn waardevol om in die context mee te nemen.

Vraag 12:

Wie is verantwoordelijk voor de Nieuwsbrief die in mei onder de bewoners van De Heeg is verspreid? Staat u nu wel of niet achter de inhoud van de Nieuwsbrief? Indien u niet achter de inhoud staat: op welke punt(en) klopt de Nieuwsbrief niet en waarom? Wordt indien u niet achter de inhoud staat een nieuwe Nieuwsbrief verzonden?

Antwoord 12:

De nieuwsbrief is in samenwerking met de betrokken partijen rond het Winkelcentrum (Orange Capital, gemeente, Like De Heeg) opgesteld. Indien we uitgaan van het scenario dat herontwikkeling van het winkelcentrum dominant naar de plek van de huidige sporthal De Heeg gaat verschuiven, dan zal daar kortom eerst een haalbaar plan, een bestemmingsplanwijziging, een sloop en een vergunning voor nieuwbouw benodigd zijn, alvorens de eigenaar kan starten met de bouw. Met een dergelijk proces gaan jaren gepaard, zodat de inhoud van de nieuwsbrief met de kennis van nu het meest realistische scenario is. Wij staan achter die inhoud, omdat wij met de andere betrokken partijen van mening zijn dat in alle transparantie en openheid een realistisch scenario aan de bewoners van De Heeg geschetst moet worden.

Om de supermarkt te kunnen herontwikkelen is de locatie van de sporthal nodig. Om te onderzoeken of en hoe het mogelijk is sporthal De Heeg eerder te sluiten wordt een transitieplan opgesteld. We onderzoeken of de huidige sporthalgebruikers (tijdelijk) herplaatst kunnen worden naar andere sporthallen. Dit vormt een uitdaging binnen de bestaande capaciteit. Indien uit het onderzoek, waarbij gebruikers van de sporthal uiteraard en in de eerste plaats betrokken worden, blijkt dat dit niet mogelijk is, is de optie van verhuizing naar een nieuwe sporthal noodzakelijk, voordat de sporthal in De Heeg gesloopt kan worden. Hiervoor moet door onze wettelijke zorgplicht voor het bewegingsonderwijs dan wel eerst een nieuwe gymzaal gerealiseerd worden voor de leerlingen van IKC Ziezo en voor de sportgebruikers van De Heeg en omgeving.



DATUM
6 juli 2021

Als dat de uitkomst van het proces is, blijft zodoende de boodschap van de folder recht overeind, hoe zeer we dat ook voor de gebruikers van het winkelcentrum en de inwoners van De Heeg betreuren.

Vraag 13:

Is de motie zoals het dictum luidde ten tijde van de raadsvergadering nu voor het college wel of niet feitelijk uitvoerbaar?

Antwoord 13:

Het dictum luidt: "Voor het einde van 2021 met een concreet voorstel te komen voor de herbouw/nieuwbouw van een binnensportaccommodatie ter vervanging van sporthal de Heeg en daaraan gekoppeld een voorstel voor de revitalisering van het winkelcentrum de Heeg voor te leggen."

Het transitieplan voor sporthal De Heeg is eind 2021 gereed. Door de samenhang met de binnensportaccommodaties is het voornemen de besluitvorming mee te nemen in het raadsvoorstel Tweede Tranche binnensportaccommodaties. Dit is voorzien voor het 1e kwartaal 2022. Het eerste deel van het dictum is zodoende uitvoerbaar, zij het dat niet op voorhand gesteld kan worden dat hiermee versnelling van de sloop van de sporthal mogelijk gemaakt kan worden.

Zoals aangegeven onder vraag 7 en ook al tijdens de raadsvergadering toegelicht, kunnen we de eigenaar (Orange Capital) niet dwingen een plan voor revitalisering van het Winkelcentrum neer te leggen. We werken er samen met de omgeving aan, maar het dient wel een haalbaar plan te worden, waar partijen ook bereid zijn in te investeren. Of dat voor het eind van het jaar lukt, kan niet hard toegezegd worden omdat de gemeente niet de enige partij is die het resultaat daarvan kan bepalen. Maar realistisch gezien kan dit niet verwacht worden, omdat aan dit soort plannen nu eenmaal de nodige voorbereidingstijd vooraf gaat. Wat wél mogelijk is, is dat gedachten over contouren gedeeld worden met de raad, waarbij niet op voorhand gegarandeerd kan worden dat dergelijke contouren al voor het einde van 2021 de instemming hebben van alle betrokken partijen. De kanttekening aan het delen van contouren, die nog niet de instemming hebben van andere partijen, is natuurlijk wel dat hiermee verwachtingen geschapen kunnen worden, die achteraf niet waargemaakt blijken te kunnen worden.

In hoeverre het tweede deel van het dictum van de motie uitvoerbaar is, hangt zodoende vooral ook af van de voortgang van de opdracht van het eerste deel van het dictum, van de medewerking van andere partijen en van de interpretatie die de indieners aan het tweede deel van het dictum (willen) geven.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gert-Jan Krabbendam
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke
ontwikkeling en Mobiliteit

Bert Jongen
Wethouder Onderwijs, Jeugdzorg,
Studentenstad en Sport

Vragen ex art. 47 RvO