



Samenvatting

Op verzoek van de Stichting Zuyd Hogeschool (Zuyd HS) neemt de gemeente een gedoogbeschikking voor de tijdelijke huisvesting van de Architectuur Academie Maastricht in het ENCI-gebouw aan de Lage Kanaaldijk 115 met ingang van 1 augustus 2025 tot het moment dat de gemeente een definitief besluit neemt op een aanvraag omgevingsvergunning BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Vanwege de verbouwing en verduurzaming van de huidige onderwijslocatie aan het Herdenkingsplein per 1 september 2025 is met spoed vervangende huisvesting noodzakelijk. De voor die datum vereiste omgevingsvergunning BOPA blijkt in dit geval niet haalbaar te zijn waardoor het instrument gedoogbeschikking is ingezet.

De gemeente onderkent het belang van Zuyd HS dat de educatieve activiteiten van de architectuuropleiding zoveel mogelijk ongestoord met ingang van het nieuwe onderwijsjaar voortgang moeten vinden in adequate vervangende onderwijsruimtes. Het ENCI-gebouw biedt daarvoor op korte termijn alle mogelijkheden.

1. Beslispunten

1. Aan Stichting Zuyd Hogeschool voor de tijdelijke huisvesting van de Architectuur Academie Maastricht in het ENCI-gebouw/Lage Kanaaldijk 115 een gedoogbeschikking te verlenen voor de periode 1 augustus 2025 tot het moment van besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning BOPA.
2. Vaststellen van de Raadsinformatiebrief gedoogbeschikking tijdelijke huisvesting Zuyd HS in het ENCI-gebouw.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Op 23 juni 2025 heeft Zuyd HS de gemeente schriftelijk verzocht medewerking te verlenen aan de tijdelijke huisvesting van de Architectuur Academie Maastricht in het ENCI-gebouw. Met ingang van 1 september 2025 wordt de huidige onderwijslocatie aan het Herdenkingsplein verbouwd en verduurzaamd en is met spoed voor een periode van 12 tot maximaal 18 maanden vervangende huisvesting nodig voor dagelijks zo'n 60/65 studenten en 10 medewerkers.

Omdat in dit specifiek geval een vereiste BOPA-procedure een tijdrovend proces is zowel aan de zijde van de aanvrager Zuyd HS als de gemeente (ook nog eens rekening houdend met de naderende zomervakantie bij beide partijen), is geconcludeerd dat een BOPA-procedure afronden voor 1 september 2025 niet haalbaar is en derhalve als hulpmiddel het instrument gedoogbeschikking wordt ingezet.

3. Beoogd effect

Zuyd HS staat in de top van de grote Nederlandse hogescholen en is een belangrijke onderwijspartner van de gemeente. Het College erkent het belang van Zuyd HS dat de educatieve activiteiten van de architectuuropleiding voor zo'n 250 studenten zoveel mogelijk ongestoord met ingang van het nieuwe onderwijsjaar voortgang moeten vinden in adequate vervangende onderwijsruimtes. Het ENCI-gebouw biedt daarvoor op korte termijn alle mogelijkheden.

4. Argumenten

Verwezen wordt naar de overwegingen in de paragrafen Motivatie gedoogbeschikking en Gedoogbeschikking in het voorgesteld gedoogbesluit. Van belang is nog navolgende.

1.1 Zoektocht tijdelijke locatie

De verbouwing en verduurzaming van de Kunstacademie en de Architectuur Academie Maastricht (locatie Herdenkingsplein/De Stuers woning) door het bouwteam van BAM Bouw en Techniek - IP Zuid -SPIE start op 1 september a.s. Daarom is er met spoed nieuw onderdak nodig voor circa 250 studenten alsmede stafleden/ondersteunende functies. Met een bezettingsgraad van 25% gaat het dagelijks over gemiddeld 60/65 bezoekende studenten en 10 medewerkers, die naar verwachting van Zuyd HS geen overlast op de omgeving veroorzaken. Het betreft 1.350 m² aan benodigde ruimte voor onderwijs- en overige studie-activiteiten; een grote collegezaal is niet echt nodig maar wel voldoende ruimtes voor studenten om aan projecten te werken.



In de afgelopen periode is Zuyd HS een zoektocht gestart naar huisvesting met een voorkeur voor een zogenaamd “fenomenalistisch gebouw¹” in Maastricht. Hierbij zijn door de gemeente (afd. Vastgoed) een aantal verschillende alternatieven voorgesteld, inclusief enkele opties waar een rechtstreekse onderwijsbestemming op rust. Onderzochte locaties betreffen onder meer het Kumulus-West gebouw, de Timmerfabriek, 2 panden aan de Vrijthof 17 en 19, het St. Maartenscollege en het oude Bristolgebouw aan de Tongerseweg 57.

Het ENCI-gebouw spreekt echter het meest tot de verbeelding van Zuyd HS. Daarbij heeft het ENCI-gebouw als groot voordeel dat geen grote verbouwingen hoeven plaats te vinden. Als laatste was de bereidwilligheid van eigenaar LRE om de 2e etage voor een tijdelijke periode van maximaal 18 maanden te verhuren een belangrijke factor.

2.1 Plan juridische situatie: noodzaak omgevingsvergunningen BOPA en eventueel Natura2000.

In het geldend bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) kent het ENCI-gebouw de hoofdbestemming Industrie. De functie Onderwijs past niet in deze bestemming. Om medewerking te kunnen verlenen is een BOPA benodigd. De BOPA dient getoetst te worden aan ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

Verder is dit voorjaar door de RCE de rijksmonumentale status toegekend aan het ENCI-hoofdgebouw. Parallel daaraan heeft de gemeente nieuwe BOPA-beleidsregels vastgesteld voor het ENCI-terrein. Deze beleidsregels zijn gebaseerd op het samen met LRE vastgesteld Ruimtelijk Kader ENCI-terrein en voorzien met vereisten en wegingsfactoren voor het toetsen van initiatieven voor het ENCI-bedrijventerrein.

Een toets aan de gemeentelijke Beleidsregels ENCI levert als eerste inschatting op, dat de tijdelijke onderwijsfunctie wel als een evenwichtig passende functie omschreven kan worden voor het ENCI-terrein, dat transformeert van een industrieel terrein voor cementproductie naar een gemend werkgebied voor de toekomst. Hiermee is ook zicht op een legalisering van de gedoogde situatie.

¹ Architectonisch voor een zintuigen prikkelend gebouw



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Status rijksmonument*

Dit voorjaar is door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) de status rijksmonument toegekend aan het ENCI-hoofdgebouw. Dat betekent dat fysieke ingrepen door Zuyd HS op de 2^e etage enkel marginaal, reversibel en niet ingrijpend mogen zijn. Zuyd HS heeft laten weten enkel met systeemwanden te gaan werken. In de gestelde voorwaarden in de gedoogbeschikking zijn voor dit onderwerp bijzondere eisen gesteld.

2.1 *Omgevingsvergunning Natura2000 activiteit (stikstof)*

Of door toenemende verkeersbewegingen de mogelijke extra stikstofuitstoot significant negatieve effecten heeft op het omliggend Natura200-gebied, moet het College bij de BOPA een inschatting maken of een eventuele provinciale vergunning voor de Natura2000 activiteit in redelijkheid verleend kan worden (aannemelijkheidstoets). Zuyd HS verwacht geen overlast voor de direct omwonenden en de omgeving met de dagelijkse komst van de studenten, die tevens aangemoedigd worden zoveel mogelijk van de fiets gebruik te maken. Als voorwaarde in de gedoogbeschikking dient Zuyd HS een actuele AERIUS-berekening op te stellen (inclusief een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van hun uitgangspunten).

3.1 *Raadsinformatiebrief*

In navolging van de eerder verstrekte informatie over o.a. het vastgesteld Ruimtelijk kader door LRE, het Ontwikkelkader ENCI-groeven van Natuurmonumenten, de toekenningen van de rijks- en gemeentelijke monumenten statussen en de nieuwe Beleidsregels ENCI-terrein, wordt vanuit de actieve informatieplicht de gemeenteraad ook over deze gedoogbeschikking geïnformeerd. Ook de algemeen bekende publieke belangstelling voor het ENCI-terrein rechtvaardigt een actieve informatievoorziening.

6. Financiële gevolgen

Niet van toepassing

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Met het gedoogbesluit van het College kan Zuyd HS verder met onder andere de afronding van het sluiten van een huurcontract met eigenaar LRE, de verdere voorbereidingen van de tijdelijke



verhuizing en de communicatie naar de studenten. Het gedoogbesluit wordt ook door de gemeente gepubliceerd.

Om zo snel mogelijk tot legalisatie van de tijdelijke huisvesting van de onderwijsfunctie in het ENCI-gebouw over te gaan, moet Zuyd HS een goed onderbouwde en ontvankelijke aanvraag (tijdelijke) omgevings-vergunning BOPA binnen afzienbare termijn indienen bij de gemeente. Als onderdeel van de BOPA dient Zuyd HS eveneens een AERIUS-stikstofberekening (inclusief onderbouwing van de uitgangspunten) in te dienen ter beoordeling of een omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig is bij de provincie.

8. Communicatie

De gedoogbeschikking wordt op de reguliere wijze gepubliceerd via de wekelijkse gemeentelijke bekendmakingen. De gemeenteraad wordt via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.