**Samenvatting**

Het College besluit het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over de bouw van de gymzaal in de Heeg aan de Langendaal naast zich neer te leggen. Het college geeft de portefeuillehouder opdracht om de verdere besluitvorming over de vergunning af te handelen. De nieuwe gymzaal is benodigd voor het beweegonderwijs van de basisschoolleerlingen van het kindcentrum ZieZo en zal ook onderdak bieden aan diverse sport- en beweegclubs.
Er zijn er schriftelijke vragen gesteld over de gymzaal, de centrumontwikkeling en de huidige staat van het centrum. Gezien de verbondenheid en verwevenheid van de verschillende zaken is een gevoegde behandeling van zowel het feiten relaas van het proces met de WMC, de schriftelijke vragen, de raadsinformatiebrief en een collegebesluit om het negatieve advies van de WMC naast zich neer te leggen zeer wenselijk.

## 1. Beslispunten

1. Kennis te nemen van de memo met duiding van het doorlopen proces met de WMC.
2. Het advies van de Welstands- en Monumenten Commissie van 13 oktober 2026, behorende bij de procedure voor een omgevingsvergunning., met referentie '**Langendaal, 6228AE te Maastricht – het realiseren van een nieuwe gymzaal – Z2026-00005393 –**, naast zich neer te leggen.
3. De portefeuillehouder voor de verdere afhandeling en besluitvorming omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het advies van de Welstands- en Monumenten Commissie, te mandateren.
4. De schriftelijke vragen inzake oplossingen voor de Heeg te beantwoorden.
5. De schriftelijke vragen inzake opnieuw uitstel bouw gymzaal te beantwoorden.
6. De Raadsinformatiebrief over stand van zaken rondom de nieuwe gymzaal in de Heeg aan de gemeenteraad te sturen .

**Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026:**

Conform.

## 2. Aanleiding

Al geruime tijd wordt het gewerkt aan de centrumontwikkeling van de Heeg. Een eerste belangrijke ontwikkeling is de bouw van de nieuwe gymzaal. De gemeente (Maastricht Sport) is opdrachtgever voor de bouw van de nieuwe gymzaal en dit is een eerste stap in de ontwikkeling van het centrum van de Heeg.

In het vierde kwartaal van 2025 was het ontwerp van de gymzaal gereed voor indiening van de aanvraag Omgevingsvergunning, conform de destijds geldende planning. In dezelfde periode hebben zich echter nieuwe ontwikkelingen voorgedaan binnen het bredere centrumplan De Heeg. Concreet ging het om de realisatie van een grotere supermarkt en een half ondergrondse parkeergarage op de locatie van de huidige sporthal. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een herziening van dit centrumplan dat op 3 maart 2026 door de gemeenteraad is vastgesteld. Als gevolg hiervan is vastgesteld dat de gymzaal qua hoogteligging moet aansluiten op het nieuwe centrumpeil van +1,5 meter ten opzichte van peil de Langendaal.

Deze wijziging heeft aanzienlijke impact gehad op de planvorming van de gymzaal, waaronder:

- Aanpassing van het stedenbouwkundig en bouwkundig ontwerp;
- Herziening van architectuur en engineering;
- Opnieuw uitvoeren van diverse noodzakelijke onderzoeken;
- Het niet kunnen indienen van de omgevingsvergunning op basis van het oorspronkelijke plan.

In Q1 en Q2 2026 is het ontwerp van de gymzaal meermalen aangepast en is het ontwerp meermalen in de Welstandscommissie(WMC) behandeld in ateliersessies. Op basis van een principeverzoek heeft een toetsing door de WMC plaatsgehad waarbij twijfels zijn geuit over het ontwerp wat op dat moment voorlag. Op 26 mei 2026 is akkoord gegeven onder voorwaarde dat er nog één laatste ateliersessie zou plaatsvinden waarbij onderzocht zou worden of het toch mogelijk was om aanvullende gevelopeningen (ramen) te voorzien op begane grondniveau (aan de zijde van de Langendaal).

**Standpunt opdrachtgever**

Maastricht Sport heeft in het Programma van Eisen als uitgangspunt opgenomen dat inkijk in de gymzaal tot een minimum wordt beperkt. Dit vanuit het oogpunt van privacy en een sociaal veilige sportomgeving voor zowel sporters als kinderen die gebruikmaken van de accommodatie voor

bewegingsonderwijs. Om deze reden zijn ramen op ooghoogte en grote transparante gevelopeningen op maaiveldniveau niet wenselijk.
Daarnaast dient de gymzaal te voldoen aan de functionele eisen die voortvloeien uit het vastgestelde sportconcept. Dit concept vereist dat verschillende binnenwanden worden benut voor sporttechnische voorzieningen, zoals een spiegelwand, wandrekken en projectiefaciliteiten. Deze voorzieningen vragen om aaneengesloten en vrije wandvlakken en beperken daarmee de mogelijkheden voor gevelopeningen op de betreffende gevels.
De grotendeels gesloten gevels zijn dan ook niet uitsluitend het resultaat van een architectonische keuze, maar vloeien rechtstreeks voort uit de functionele eisen die aan de gymzaal worden gesteld. Bij de uitwerking van het ontwerp is gezocht naar een evenwicht tussen de stedenbouwkundige ambities voor de locatie enerzijds en de gebruiks-, privacy- en sporttechnische eisen van Maastricht Sport anderzijds. De gekozen gevelinvulling geeft invulling aan deze functionele randvoorwaarden en draagt bij aan een doelmatig en veilig te gebruiken sportaccommodatie.

**Standpunt en advies WMC**
De WMC geeft aan dat toevoeging van vensters bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het gebouw enerzijds en anderzijds levert transparantie een bijdrage aan de sociale en subjectieve veiligheidsbeleving in de omgeving. Op 13 oktober 2026 lag, conform procedure, het ontwerp van de gymzaal wederom ter advisering voor in de WMC.
Bij de behandeling van het ontwerp in de WMC op 13 oktober 2026 is het volgende geadviseerd:

**Langendaal, 6228AE te Maastricht – het realiseren van een nieuwe gymzaal – Z2026-00005393 – omgevingsvergunning – geen monument – niet akkoord**

Het advies is gebaseerd op de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria en de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype.
Het voorstel betreft het realiseren van een nieuwe gymzaal.
In de vergadering is het plan toegelicht door de vervangende projectleider van het plan, de ontwerpende architect is afwezig.

De commissie constateert dat het voorliggende plan inhoudelijk nagenoeg ongewijzigd is ten opzichte van de vorige behandeling. Daarmee blijft ook het eerder geconstateerde spanningsveld bestaan tussen de architectonische uitwerking van de gymzaal en de door de gemeente voor deze locatie vastgelegde stedenbouwkundige ambities.

**toetsingskader uitwerking gymzaal**

De commissie stelt vast dat de gymzaal onderdeel uitmaakt van een eerder op hoofdlijnen positief beoordeeld stedenbouwkundig plan. Binnen dit plan is expliciet de ambitie vastgelegd om ter plaatse van de gymzaal een hoogwaardige gebiedsentree aan de Langendaal te realiseren, met een duidelijke ruimtelijke relatie tot het nieuwe plein. Deze ambitie vormt een belangrijk beoordelingskader voor de architectonische uitwerking van het gebouw.

De commissie benadrukt dat de voorliggende aanvraag wordt beoordeeld binnen de context van dit vastgestelde stedenbouwkundige raamwerk en de daarin geformuleerde ambities. Daarbij staat niet zozeer de vraag centraal of de gymzaal functioneel of technisch voldoet, maar of het ontwerp in voldoende mate bijdraagt aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit die voor deze belangrijke locatie wordt nagestreefd.

**Gebouw en openbare ruimte**

De commissie constateert dat de gymzaal in de huidige uitwerking onvoldoende invulling geeft aan de ambitie om een hoogwaardige gebiedsentree te markeren. Met name op maaiveldniveau blijft de relatie tussen gebouw en openbare ruimte beperkt. De gevels aan de voor deze locatie belangrijke openbare zijden worden als te gesloten ervaren, waardoor onvoldoende interactie ontstaat tussen gebouw en omgeving en de door de gemeente beoogde ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsentree onvoldoende wordt ondersteund.

De commissie heeft eerder verzocht te onderzoeken of een grotere mate van openheid mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de privacywensen van de gebruiker. De voorliggende stukken geven echter geen blijk van een nadere uitwerking of heroverweging van dit aandachtspunt.

De commissie constateert daarnaast dat de huidige geveluitwerking onvoldoende bijdraagt aan sociale veiligheid en levendigheid op maaiveldniveau. Op een locatie die binnen het stedenbouwkundig plan expliciet als hoogwaardige entreezone is aangewezen, mag een grotere mate van communicatie tussen gebouw en openbare ruimte worden verwacht. Een meer uitnodigende en transparante geveluitwerking kan bijdragen aan de herkenbaarheid, verblijfskwaliteit en sociale veiligheid van deze plek.

Hoewel tijdens de bespreking is besproken dat de uiteindelijke stedenbouwkundige kwaliteit van de gebiedsentree mede afhankelijk zal zijn van toekomstige ontwikkelingen aan de overzijde, is de commissie van oordeel dat ook de gymzaal zelf een volwaardige bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van deze locatie. Eventuele tekortkomingen in het huidige ontwerp kunnen niet worden weggenomen met een verwijzing naar toekomstige bouwplannen waarvan de aard, verschijningsvorm en kwaliteit op dit moment nog niet bekend zijn.

**Conclusie**

De commissie concludeert dat het gebouw in zijn huidige vorm onvoldoende invulling geeft aan de ambitie om ter plaatse een hoogwaardige gebiedsentree aan de Langendaal te realiseren. Hoewel het plan op onderdelen zorgvuldig is uitgewerkt, wordt de door de gemeente vastgelegde stedenbouwkundige ambitie van de locatie naar het oordeel van de commissie onvoldoende waargemaakt door de architectonische uitwerking van het gebouw.

De commissie adviseert daarom negatief over de aanvraag omgevingsvergunning. Binnen het vastgestelde stedenbouwkundige plan is expliciet de ambitie opgenomen om op deze locatie een hoogwaardige gebiedsentree te creëren. De commissie is van oordeel dat het gebouw in de huidige uitwerking onvoldoende bijdraagt aan deze doelstelling. Met name het gesloten karakter van de gevels op maaiveldniveau, de beperkte relatie tussen gebouw en openbare ruimte en de daardoor beperkte bijdrage aan sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit leiden ertoe dat de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit niet wordt bereikt.

Hoewel toekomstige ontwikkelingen aan de overzijde mede van invloed zullen zijn op de uiteindelijke kwaliteit van de gebiedsentree, kan dit naar het oordeel van de commissie niet afdoen aan de eigen verantwoordelijkheid van de gymzaal om een volwaardige bijdrage te leveren aan deze stedenbouwkundige ambitie. Nu die bijdrage in de huidige opzet onvoldoende wordt geleverd, voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand.

## 3. Beoogd effect

Naar aanleiding van het negatieve advies over het ontwerp van de Gymzaal voor de Heeg in de Welstand- en Monumentencommissie (hierna WMC) op dinsdag 13 oktober is besluitvorming wenselijk over het vervolgtraject. Het college kan de omgevingsvergunning verlenen wanneer het van oordeel is dat het plan, ondanks strijd met de redelijke eisen van welstand, toch aanvaardbaar is. Gezien het eerdere akkoord onder voorwaarden en de blijvende strijdigheid met de functionele eisen, wordt voorgesteld van het negatieve advies af te wijken.

Over de voortgang van de ontwikkelingen in het winkelcentrum waren eerder al schriftelijke vragen gesteld. Ook over de berichtgeving over het advies van de WMC zijn schriftelijke vragen gesteld. Het geheel hangt met elkaar samen. Daarom wordt voorgesteld de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief te informeren over het standpunt inzake de gymzaal en wordt tevens de beantwoording van de schriftelijke vragen voorgelegd.

## 4. Argumenten

2.1 *De functionele inrichting van de gymzaal beperkt de mogelijkheden voor gevelopeningen op maaiveldniveau*

De binnenwanden van de gymzaal worden gebruikt voor de plaatsing en bevestiging van sport- en gymtoestellen. Het realiseren van extra gevelopeningen op maaiveldniveau gaat ten koste van de bruikbare wandoppervlakken en beperkt de functionele inzetbaarheid van de sportzaal. Daarnaast brengt de toepassing van vensters op maaiveldniveau vanuit het oogpunt van veiligheid beperkingen met zich mee bij balsporten en andere sportactiviteiten. Om die reden is gekozen voor een gevelontwerp met een beperkt aantal gevelopeningen ter plaatse van de sportzaal. Op de plaatsen waar het wel mogelijk is, zijn deuren en ramen toegepast in de gymzaal.

2.2 *Het beoordelingskader uit de Welstandsnota sluit onvoldoende aan bij de specifieke functie van een gymzaal*

De WMC heeft het bouwplan beoordeeld aan de hand van de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria zijn echter in beperkte mate toegesneden op de specifieke functionele eisen die aan een gymzaal worden gesteld. Een gymzaal kent, vanwege het onderwijs- en sportgebruik, specifieke eisen ten aanzien van veiligheid, bruikbaarheid en de inrichting van de binnenschil. Hierdoor wijkt de gebouwtypologie af van reguliere maatschappelijke voorzieningen. Het college is van oordeel dat het daarom aanvaardbaar is dat het gebouw in architectonische uitwerking en gevelindeling afwijkt van hetgeen op grond van de algemene welstandscriteria wenselijk wordt geacht.

Er is bij deze casus ook geadviseerd aan het vastgestelde stedenbouwkundig plan, waarbij expliciet de ambitie is opgenomen om op deze locatie een hoogwaardige gebiedsentree te creëren.

2.3 *Ondanks de afwijking van het welstandsadvies is sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar ontwerp*

Het college is van oordeel dat het bouwplan, ondanks de geconstateerde strijdigheid met onderdelen van de welstandscriteria, voorziet in een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldig vormgegeven sportvoorziening. De gekozen materialisering, bouwmassa en situering sluiten aan bij de schaal en het karakter van de omgeving.

De afwijking van de welstandscriteria leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de specifieke functionele eisen die aan de gymzaal worden gesteld, acht het college het bouwplan stedenbouwkundig en architectonisch aanvaardbaar.

2.4 *Bij de verdere gebiedsontwikkeling van het centrum van de Heeg worden de aspecten sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit integraal in het gebiedsontwerp meegenomen.*

Het college is van oordeel dat een separatie ontwikkeling van de gymzaal, de kwetsbaarheid op het gebied van sociale veiligheid in het centrum niet wegneemt, de levendigheid niet significant zal toenemen en de matige verblijfskwaliteit van het centrum niet naar een hoger niveau zal tillen. Het college is van oordeel dat met een integrale benadering van deze aspecten bij het ontwerp van het gehele centrumgebied van De Heeg de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit wel bereikt zal worden.

2.5 *Het belang van de realisatie van de gymzaal weegt zwaar*

De gymzaal levert een belangrijke bijdrage aan de beschikbaarheid van binnensportvoorzieningen voor het onderwijs en voor sportverenigingen in de omgeving. Hiermee wordt invulling gegeven aan een maatschappelijke behoefte op het gebied van sport, bewegen en gezondheid.

Het college acht dit maatschappelijke belang, in samenhang met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het ontwerp, voldoende zwaarwegend om af te wijken van het uitgebrachte welstandsadvies

## 5. Kanttekeningen of risico's

2.1 *Een risico van besluitvorming conform voorliggende aanvraag is de mogelijkheid dat in de toekomst meerdere aanvragers het College kunnen verzoeken om af te wijken van een negatief advies van de WMC.*

2.2 *De geldende welstandscriteria sluiten niet meer op alle onderdelen aan bij de actuele ruimtelijke ambities voor gebieden in ontwikkeling waarbij bij nieuwe aanvragen in dergelijke gebieden spanning kan ontstaan tussen het formele toetsingskader en de gewenste ontwikkeling.*

2.3 *De gemeente is in deze casus zowel aanvrager als verlener van deze omgevingsvergunning. Het beeld zou zich kunnen vormen dat de gemeente voor haar eigen gebouwen het toetsingskader van de WMC makkelijker naast zich neerlegt dan voor derden.*

## 6. Financiële gevolgen

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen.

## 7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Met het nemen van het Collegebesluit wordt afgeweken van het advies van de WMC, en vormt het negatieve advies van de WMC geen belemmering meer voor het verlenen van de Omgevingsvergunning.

Na besluitvorming kunnen de schriftelijke vragen beantwoord worden en wordt de raad geïnformeerd middels raadsinformatiebrief.

## 8. Communicatie

De vergunner informeert de aanvrager en de WMC over het besluit van het college om af te wijken van het WMC-advies. Aan de WMC wordt een afschrift van het vergunbesluit gezonden.

Naast schriftelijke vragen van de raadsfractie van de PvdA zijn er ook vragen binnen gekomen van betrokken burgers. Na behandeling van dit collegevoorstel en het versturen van de antwoordbrieven en de RIB zal de beantwoording van de vragen van de burger worden opgepakt waarbij een eerste stap een ambtelijk gesprek met de vraagsteller zal zijn.