



Samenvatting

Het college stelt de raad voor om het stedenbouwkundig kader van het Voorlopig Ontwerp Sint-Maartenscollege en binnensportaccommodatie Sporthal West aan de Eenhoornsingel vast te stellen. Met dit besluit wordt het ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor het project vastgesteld, waardoor het college het project verder kan uitwerken tot een Definitief Ontwerp en de benodigde vergunningprocedures kan voorbereiden.

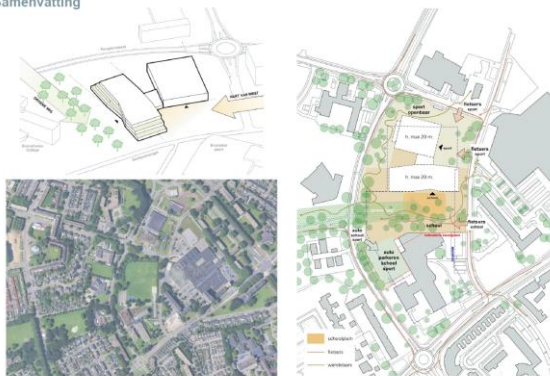
Het project maakt onderdeel uit van het Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs en Binnensportaccommodaties 2025-2040, dat door de gemeenteraad op 25 februari 2025 is vastgesteld.

Door het vaststellen van het stedenbouwkundig kader door de raad kan de latere vergunningaanvraag worden aangemerkt als een aanvraag waarvoor reeds een positief raadsbesluit over de activiteit is genomen, zoals bedoeld in categorie 1 van bijlage 5 bij het raadsbesluit van 28 november 2023 inzake het adviesrecht van de raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Dit betekent dat bij de latere vergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen adviesrecht van de raad aan de orde is, mits het college besluit overeenkomstig het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader.

Met dit voorstel wordt een belangrijke stap gezet in de verdere uitwerking en realisatie van het project, met als doel ingebruikname van de nieuwe onderwijs- en sportvoorzieningen per 1 augustus 2028.

1. Samenvatting



Figuur 1 zie blz 4 en 5 Stedenbouwkundige kader

HEVO

1.1. Kernkeuzes en toetsbare regels

- Ruimtelijke hoofdkeuzes**
 - Noordelijke positionering gebouwen
 - Behoud en versterking groene wig
 - Alzijdige oriëntatie (geen achterkanten)
- Massa en programma**
 - Maximaal 20 m bouwhoogte
 - ± 3 bouwlagen school
 - Sporthal gekoppeld als tweede volume
- Mobiliteit**
 - Scheiding verkeersstromen
 - Parkeren op eigen terrein (± 65 plekken, gefaseerd)
- Groen en openbare ruimte**
 - Groene wig als drager van het plan
 - Terrein openbaar en doorwaadbaar
- Risico's en aandachtspunten**
 - Tijdelijke parkeeroplossing
 - Beperkte bomenkap
 - Waterberging mogelijk



1. Beslispunten

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen het stedenbouwkundig en ruimtelijk kader voor de nieuwbouw van het Sint-Maartenscollege en de binnensportaccommodatie Sporthal West aan de Eenhoornsingel vast te stellen.
2. Het stedenbouwkundig kader van het Voorlopig Ontwerp te hanteren voor de verdere uitwerking naar een Definitief Ontwerp en voor de nog in te dienen omgevingsvergunningaanvragen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en de technische bouwactiviteit.
3. Het raadsvoorstel en raadsbesluit ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2026:

Conform.



2. Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 25 februari 2025 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Voortgezet (speciaal) onderwijs en Binnensportaccommodaties 2025 tot en met 2028 vastgesteld, waarmee strategische kaders zijn vastgesteld voor vernieuwing van onderwijs- en sportvoorzieningen. Hoewel hiermee de beleidsmatige basis is gelegd, heeft de raad zich nog niet specifiek uitgesproken over het stedenbouwkundige en ruimtelijk kader per locatie.

Voor de locaties waar nieuwbouw of vervanging urgent is, vormt dit een belangrijke vervolgstap om vanuit beleidskaders naar concrete ruimtelijke besluitvorming te komen

De nieuwbouw van het Sint-Maartenscollege en de nieuwe sporthal aan de Eenhoornsingel is één van de projecten die binnen de eerste uitvoeringsperiode van het IHP vallen, met als doel ingebruikname per 1 augustus 2028. Om de gezamenlijke uitvoering te organiseren, is op 18 november 2025 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en het schoolbestuur LVO. Hierin is vastgelegd dat LVO optreedt als bouwheer voor het onderwijsdeel en de gemeente als bouwheer voor de binnensportaccommodatie, waardoor beide partijen binnen één integrale gebiedsontwikkeling vanuit hun eigen verantwoordelijkheden werken aan één samenhangend project.

De gemeente en LVO hebben elk een risicodragend projectmanagement overeenkomst afgesloten met adviesbureau HEVO, met als doel binnen een vastgesteld budget, planning en kwaliteitskader het project uit te voeren. Er is tevens een tripartiteovereenkomst afgesloten tussen Gemeente, LVO en HEVO om de onderlinge samenhang van de ontwikkeling, de overlegstructuur en de risico- en financiële verdeling en algemene zaken vast te leggen.

Na het vaststellen van het Programma van Eisen is een ontwerpteam geselecteerd dat het project uitwerkt tot een Voorlopig Ontwerp. Het stedenbouwkundige kader dat hierin is uitgewerkt vormt nu het fundament voor de ruimtelijke afweging door de gemeenteraad. Met deze opzet wordt duidelijk hoe de nieuwe school, de sporthal en de openbare ruimte zich tot elkaar verhouden, hoe het project past binnen de bestaande structuur van Maastricht-West en welke ruimtelijke uitgangspunten bepalend zijn voor de verdere planontwikkeling.

Deze besluitvorming is daarmee een cruciaal moment in de overgang van programmatische en beleidsmatige afspraken naar een concreet, ruimtelijk verankerd ontwikkelkader dat nodig is om de planologische procedures, de nadere uitwerking van het ontwerp en de voorbereiding van de realisatiefase te kunnen starten.



Beoogd effect

Met het vaststellen van het stedenbouwkundige kader wordt de ruimtelijk opzet voor de ontwikkeling van het Sint-Maartenscollege en de binnensportaccommodatie aan de Eenhoornsingel vastgelegd.

Hiermee wordt bereikt dat:

- de gemeenteraad het stedenbouwkundige en ruimtelijke kader voor deze ontwikkeling vaststelt, waarmee de hoofdlijnen van de ruimtelijke inrichting, bouwvolumes en positionering van functies bestuurlijk worden geborgd;
- het college binnen dit door de raad vastgestelde kader het project verder kan uitwerken, inclusief het voorbereiden en uitvoeren van de benodigde vergunningprocedures (zoals de buitenplanse omgevingsplanactiviteit en eventuele aanvullende activiteiten onder de Omgevingswet);
- het voorlopig ontwerp kan worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp dat voldoet aan de ruimtelijke, functionele en duurzaamheidskaders van de gemeente;
- de realisatie van een toekomstbestendige, energiezuinige en toekomstgerichte onderwijs- en sportvoorziening mogelijk wordt gemaakt, passend binnen de gemeentelijke ambities voor kwaliteit, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving;
- de voorbereiding van de benodigde planologische procedure wordt vereenvoudigd, omdat de gemeenteraad met het vaststellen van het stedenbouwkundige kader een positief besluit over de activiteit neemt, waardoor een latere aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden behandeld zonder adviesrecht van de raad, mits het college handelt binnen het door de raad vastgestelde kader.
- Met het vastgestelde ruimtelijk kader ontstaat duidelijke communicatie richting omwonenden, schoolbesturen, sportverenigingen en andere gebiedspartners over wat er wel en niet mogelijk is in het gebied.
- Het stedenbouwkundige kader maakt het mogelijk om onderwijs, sport, verkeer, mobiliteit, groen en gezondheid integraal af te wegen, waardoor latere ontwerpkeuzes binnen een consistent kader kunnen worden genomen.

3. Argumenten

1.1 Het voorstel geeft uitvoering aan het Integraal Huisvestingsplan.

De realisatie van het Sint-Maartenscollege en Sporthal West maakt onderdeel uit van de eerste tranche van projecten uit het Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs en Binnensportaccommodaties 2025-2040.



1.2 Het kader biedt een samenhangende stedenbouwkundige oplossing.

Het kader laat zien hoe het onderwijsgebouw, de sporthal en de openbare ruimte op de locatie worden ingepast.

1.3 Het kader sluit aan bij gemeentelijke beleidsdoelen.

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie en het gemeentelijk sport- en beweegbeleid.

1.4 Het kader zorgt voor een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie.

Verkeersstromen van fietsers, voetgangers en autoverkeer worden zoveel mogelijk gescheiden. Hierdoor ontstaat een veilige omgeving voor leerlingen en bezoekers.

1.5 Het kader is tot stand gekomen met betrokkenheid van gebruikers en omgeving.

Tijdens het ontwerpproces zijn onder meer docenten, leerlingen, sportverenigingen en omwonenden betrokken.

1.6 Het kader versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De gebouwen worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van Maastricht-West. De groene wig blijft behouden en wordt versterkt als groene verblijfsruimte en verbinding tussen de school, sportvoorzieningen en de omgeving.

Toekomstbestendigheid & duurzaamheid

De nieuwbouw voldoet aan hoge duurzaamheidsambities (streven ENG, minimaal BENG, circulariteit, natuurinclusief, adaptief), waardoor toekomstige exploitatiekosten en CO₂-uitstoot worden beperkt.

Rechtszekerheid & planologische voorspelbaarheid

Door het vaststellen van dit kader worden toekomstige vergunningprocedures voorspelbaar, wat risico's op vertraging verkleint.

4. Proces en achtergrond

Na vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan is een gezamenlijke projectorganisatie ingericht. Het bestuurlijk overleg tussen gemeente en schoolbestuur stuurt de voortgang van het project aan. Daarnaast is een stuurgroep ingericht die de planuitwerking coördineert en afstemt met projectgroepen, gebruikersgroepen en het ontwerpteam.

Voor de projectontwikkeling zijn via aanbestedingsprocedures externe partijen geselecteerd, waaronder het projectmanagementbureau HEVO en architectenbureau BDG. Ook adviseurs voor



constructie, installaties en bouwfysica zijn inmiddels aangesteld. Parallel aan het ontwerpproces heeft een participatietraject plaatsgevonden. Intern zijn docenten, leerlingen en sportverenigingen betrokken bij het formuleren van functionele eisen. Extern is de omgeving van de locatie geïnformeerd en geraadpleegd over onder meer de inrichting van het terrein, mobiliteit en het gebruik van de voorzieningen en de samenhang van de onderwijsvoorzieningen met de wijk.

Na instemming van de raad zal de nieuwbouw met terreininrichting verder worden uitgewerkt in een Definitief Ontwerp. Het definitieve ontwerp vormt de basis voor nog in te dienen omgevingsvergunningaanvragen. Op dit moment is reeds een principeaanvraag in behandeling. Deze wordt gefaseerd behandeld op basis van de in te dienen ontwerpdocumenten. De insteek is om via de principeaanvraag te komen tot vergunningaanvragen die relatief snel kunnen leiden tot vergunningverlening.

Er is op 3 maart 2026 vroegtijdig een vooroverleg geweest met welstand.

Citaat: “De commissie ziet een ambitieus en zorgvuldig opgezet plan en waardeert de wijze waarop landschap, onderwijsgebouw en sporthal in één samenhangende ontwikkeling worden gepresenteerd. De presentatie bevat veel beloftes, waarvan de realisatie essentieel is voor het uiteindelijke ruimtelijke en architectonische resultaat.”

Dit heeft geresulteerd in een akkoord onder voorwaarden. Bij de nadere uitwerking zullen de adviezen van welstand worden betrokken.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Voor een toelichting op de gekozen procedure verwijzen wij u naar de volgende bijlagen:

- 1] Advisering gemeenteraad Nieuwbouw Sint-Maartenscollege en sporthal West;
- 2] Adviesrecht BOPA raadsbesluit 2021.

Kort samengevat: Het voorstel is om de gemeenteraad op basis van het voorontwerp te laten instemmen met het ruimtelijk/stedenbouwkundig kader voor de nieuwbouw. Daarbij kan de gemeenteraad bijvoorbeeld aandachtspunten meegeven voor de verdere uitwerking.

Deze aanpak heeft als voordeel dat:

- De raad in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij het nieuwbouwtraject en daarmee in de ontwerpfase reeds rekening kan worden gehouden met opmerkingen en aandachtspunten vanuit de raad.
- De nog in te dienen vergunningaanvraag voor de BOPA (nu is het principeverzoek in behandeling) beduidend sneller kan worden afgehandeld.



Noot: Er komt -gemeentebreed- nog een informatieavond voor de raad waarin het adviesrecht van de raad wordt toegelicht.

Er zijn voorbeelden van gemeenten [o.a. Eindhoven, Den Bosch, Haarlemmermeer -die voorop lopen- en een soortgelijke procedure reeds hebben toegepast].

- 1.2 Tijdens de realisatie kan een tijdelijke parkeeroplossing noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid van de omgeving te waarborgen.

Mitigerende maatregel: Tijdelijk parkeren kan op eigen terrein voorzien worden of [deels] elders middels een tijdelijke oplossing. De bestaande sporthal wordt direct na oplevering nieuwe sporthal gesloopt om te betrekken als definitieve parkeervoorziening school en sport.

- 1.3 De technische uitwerking kan leiden tot aanvullende maatregelen voor waterberging of benodigde infrastructuur.

Mitigerende maatregel: waterberging wordt op eigen terrein voorzien.

- 1.4 Door de positionering van de gebouwen kan een beperkt aantal bomen moeten worden verplaatst of vervangen.

Mitigerende maatregelen: kap- of verplaatsingsvergunning aanvragen en compensatie uitvoeren, bijvoorbeeld in groene wig.

- 1.5 Verdere detaillering van het ontwerp kan leiden tot aanvullende kosten of ontwerpwijzigingen, bijvoorbeeld door technische eisen of constructieve inzichten, of de invulling van eisen van welstand.

Mitigerende maatregelen: vooralsnog is de verwachting binnen budget, planning en kwaliteitskader.

- 1.6 De planologische procedure onder de Omgevingswet kan, ondanks het stedenbouwkundige kader, leiden tot aanvullende eisen of reacties uit de omgeving die impact hebben op de doorlooptijd.

Mitigerende maatregelen: uitgebreid participatieproces om de omgeving vroegtijdig te raadplegen en hierop te anticiperen.

6. Financiële gevolgen

Het stedenbouwkundige kader past binnen de financiële kaders van het Integraal Huisvestingsplan voor het Voortgezet Onderwijs en Binnensportaccommodaties. Instemming met dit voorstel heeft geen aanvullende financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting.



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van het stedenbouwkundige kader wordt het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp en vervolgens tot een aanbesteding-gereed plan. In deze fase worden tegelijkertijd de benodigde vergunningprocedures voorbereid, waaronder de ruimtelijke besluitvorming die onder de Omgevingswet valt. Daarbij wordt ook het participatieproces met gebruikers, omwonenden en sportverenigingen voortgezet, zodat de uitwerking van het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte zorgvuldig en in verbinding met de omgeving kan plaatsvinden.

Deze vervolgstappen leiden tot een integraal en uitvoerbaar plan dat klaar is voor aanbesteding en realisatie. De planning blijft gericht op ingebruikname van de nieuwe onderwijs- en sportvoorzieningen per 1 augustus 2028.

8. Communicatie

Na besluitvorming worden betrokken partijen geïnformeerd, waaronder schoolbestuur, sportverenigingen, gebruikers en omwonenden. Participatie en communicatie worden voortgezet in de volgende fases van het project.