



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Tussenstand Herbestemmingsonderzoek Sint  
Maartenspoort 2 te Maastricht  
BEHANDELD DOOR  
C (Carolijn) Benders

DATUM  
7 juli 2020  
verzonden 08-07-2020

TELEFOONNUMMER  
043 - 350 4909

BIJLAGEN  
1

ONZE REFERENTIE  
2020-18460

E-MAILADRES  
Carolijn.Benders@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

In 2019 is gestart met de voorbereidingen van een onderzoek naar de herbestemming van gebouw Sint Maartenspoort 2 te Maastricht.

Tijdens de raadsbehandeling van het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra Maastricht 2020 – 2036 is op 17 december 2020 een motie van het CDA aangenomen over het herbestemmingsonderzoek Kumulusgebouw Sint Maartenspoort 2. Hierbij is het college opgedragen om in het kader van het herbestemmingsonderzoek van het Kumulusgebouw nadrukkelijk de mogelijkheden voor een kindcentrum eventueel in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen te laten onderzoeken

Na een zorgvuldige aanbesteding (conform aanbestedingsregels) is op 8 februari 2020 opdracht verstrekt aan RO groep Zuid B.V. te Maastricht om dit onderzoek uit te voeren. Via deze raadsinformatiebrief willen wij u tussentijds informeren over de activiteiten die in het herbestemmingsonderzoek tot nu toe zijn uitgevoerd en geven wij een doorkijk op de acties voor de komende periode.

### **Opdracht en proces**

RO groep is het herbestemmingsonderzoek medio februari 2020 gestart. Doel van het onderzoek is het genereren van een duurzame en toekomstbestendige bestemming voor het pand, passend in en van toegevoegde waarde voor het gebouw en het omliggende gebied.  
Het onderzoek volgt een stapsgewijze aanpak en kent daarbinnen twee fasen:

Fase 1: Bepalen kansrijke bestemmingen.

Fase 2: Uitwerken ontwikkelscenario's.

Het resultaat van fase 1 levert een *short list* van de kansrijke bestemmingen die in fase 2 vertaald zullen worden naar een concrete inpassing in het gebied en gebouw.

### **Bepalen kansrijke bestemmingen**

Er heeft een brede verkenning plaatsgevonden naar mogelijke inpassingsfuncties. Deze zijn via gespreksrondes breed geïnventariseerd bij de verschillende gemeentelijke beleidsvelden. Tevens heeft consultatie plaatsgevonden met de markt, waarbij gesprekken zijn gevoerd met vertegenwoordigers van reeds eerder ontvangen marktinitiatieven voor deze locatie.



DATUM  
7 juli 2020

De informatie vanuit de brede verkenning is uitgewerkt voor zes (6) mogelijke bestemmingen:

- Basisonderwijs en kindfuncties (Integraal Kindcentrum Samen Wyck)  
Onderwijsconcept met aanpalende opvang, ondersteuning en zorg.
- Hoger Onderwijs (Uitbreiding Zuyd Hogeschool t.b.v. Podiumkunsten)  
Onderwijsconcept voor podiumkunsten.
- Maatschappelijk opvang-/woonconcept  
Woonconcept met ondersteuning voor een mix van doelgroepen.
- Wonen + werken (Young Professionals + startups)  
Community woon-werk-concept voor werkende jong volwassenen.
- Wonen regulier (in verschillende typologieën)  
Wonen voor reguliere doelgroep of studentenhuisvesting.
- Hotel en faciliteiten in hoge segment.

De mogelijke bestemmingen zijn aan de hand van een aantal criteria beoordeeld op consequenties en haalbaarheid. Via een zogenaamde multicriteria-analyse (zie bijlage) heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden op criteria als: kansen voor omgeving, ruimtelijke inpassing, beleidsmatig, financieel, duurzaamheid en mogelijke risico's. Scores in 'plussen' (sterk) en 'minnen' (minder sterk) zijn per criterium toegekend, die de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de betreffende bestemmingen bepalen.

Drie (3) kansrijke functies zijn na afwegingsanalyse vastgesteld:

1. *Hoger Onderwijs & Cultuur 'Uitbreiding Zuyd Hogeschool':*  
Door inzet van het planobject wordt de faculteit Podiumkunsten (conservatorium en toneelacademie) op een unilocatie gehuisvest. Verbinding wordt gelegd met het gebouw Franciscus Romanusweg 90 (reeds in gebruik door conservatorium) waardoor één complex ontstaat waarbij het gebouw aan de Maaszijde de entree vormt.
2. *Maatschappelijk woon-/opvang concept (met een mix van doelgroepen):*  
Woonconcept in combinatie met maatschappelijke opvang voor een gemixte doelgroep. De functie verbindt 'minder sterke doelgroepen' zoals thuisloze jongeren en statushouders met 'reguliere doelgroepen' zoals studenten/starters. Deze mix creëert kansengelijkheid. De functie wordt ondersteund door maatschappelijke functies voor de omgeving.
3. *Wonen + werken (Young professionals, startups, atelierruimtes):*  
Wooneenheden worden in combinatie met werkruimtes gerealiseerd. De functie richt zich op de behoefte van jongvolwassenen (tussen 18 en 35 jaar), ook wel Young Professionals genoemd.  
De werkruimtes worden gerealiseerd in de vorm van atelierruimtes, flexplekken en kleinschalige kantoorruimtes, gericht op de creatieve kleinschalige maakindustrie. De functie wordt ondersteund door maatschappelijke functies voor de omgeving.

De andere aangedragen functies blijken vanuit de analyse onvoldoende kansrijk, waaronder ook de bestemming 'Basisonderwijs & Kindfuncties (IKC Samen Wyck).

Het Kindcentrum is een samenwerkingsgericht concept waarin meerdere kindpartners gecentraliseerd worden en onderling functioneel-ruimtelijke verbanden legt. De aard van het gebouw maakt deze verbanden niet optimaal mogelijk. Daarbij is het aangereikte ruimtevolume niet geheel inpasbaar in het gebouw: aanzienlijke verbouw en aanpalende nieuwbouw is daartoe voor deze functie nodig. Voorts biedt de planlocatie onvoldoende ruimte om de gevraagde buitenruimte (spelen en bewegen) en parkeervoorzieningen te realiseren



DATUM  
7 juli 2020

Door onvoldoende vrije verdiepingshoogte en beperkte mogelijkheden voor aanvullende daglichttoetreding voldoet de inpassing van het Kindcentrum niet geheel aan de gestelde ambities (bijvoorbeeld Frisse Scholen).

De functie heeft een verkeer-aantrekkende werking, met name in de ochtend- en middaguren veel (tijdelijk) verkeer. De omliggende straten zijn niet geschikt voor piekmomenten met verkeer.

Daarnaast is een gewenste *kiss & ride* -zone niet c.q. niet volledig realiseerbaar in de omgeving.

Tegenover de benodigde investeringen (grotendeels voor rekening van gemeente Maastricht) staat een relatief beperkte opbrengstwaarde. Deze opbrengst is daarbij mede afhankelijk van vrijkomend gemeentelijk vastgoed.

#### ***Uitwerken ontwikkelscenario's***

De drie kansrijke bestemmingen worden momenteel door RO groep vertaald naar een concrete inpassing op de planlocatie. Deze zogenoemde ontwikkelscenario's hebben zowel een kwantitatieve dimensie (past het programma en wat zijn de ruimtelijke consequenties?) als ook een kwalitatieve dimensie (wat zijn de nodige bouwkundige en installatietechnische aanpassingen?).

De praktische haalbaarheid en realiteit van de voorstellen wordt bepaald. Parallel daaraan worden meer nauwgezet de financiële consequenties van de verschillende scenario's in kaart gebracht. Dit levert een doorzichtige basis voor bestuurlijke besluitvorming. In juli 2020 zal het integrale advies worden opgeleverd.

Na het zomerreces wordt de rapportage van 'Herbestemmings-onderzoek Sint Maartenspoort 2' voorgelegd aan de gemeenteraad, waarbij het doel is te komen tot een voorstel voor een realistische functie welke een duurzame en toekomstbestendige bestemming van het pand c.q. de locatie oplevert.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.



**Multicriteria-analyse  
Sint Maartenspoort 2  
Maastricht**

**Herbestemmings-  
onderzoek**  
Mei 2020

## Multicriteria analyse Sint Maartenspoort 2 Maastricht

RO groep voert in opdracht van gemeente Maastricht een herbestemmingsonderzoek uit voor de locatie Sint Maartenspoort 2. Dit betreft een voormalig Kloostergebouw dat momenteel gebruikt wordt door Kumulus. De activiteiten van Kumulus verhuizen eind 2020 naar Centre Ceramique. Gemeente Maastricht is op zoek naar een nieuwe toekomstbestendige invulling voor het gebouw, passend in de omgeving en stad.

Onderdeel van het onderzoek is een brede verkenning naar mogelijke inpassingsfuncties. Enerzijds betreft dit reeds aangereikte marktinitiatieven, anderzijds ontstaan mogelijke nieuwe functies vanuit (stadse) programma's. In gespreksronde met verschillende stakeholders (intern, extern) zijn mogelijke functies opgehaald met toegevoegde waarde voor gebouw en omgeving. Stap voor stap wordt toegewerkt naar een voorkeursscenario. De mogelijke inpassingsfuncties worden op verschillende aspecten onderling vergeleken. Doel is om te komen tot een shortlist van de kansrijke bestemmingen. In een vervolgstap worden deze bestemmingen verder onderzocht. De mogelijke inpassingsfuncties zijn als volgt geordend:

- Basisonderwijs en kindfuncties (Integraal Kindcentrum Samen Wyck)  
[Onderwijsconcept met aanpalende opvang, ondersteuning en zorg.](#)
- Hoger Onderwijs (Uitbreiding Zuyd Hogeschool t.b.v. Podiumkunsten)  
[Onderwijsconcept voor podiumkunsten.](#)
- Maatschappelijk opvang-/woonconcept (mix van doelgroepen)  
[Woonconcept met ondersteuning voor een mix van doelgroepen.](#)
- Wonen + werken (Young Professionals + startups)  
[Community woon-werk-concept voor werkende jong volwassenen.](#)
- Wonen regulier (groot + klein/studentenhuisvesting)  
[Wonen voor reguliere doelgroep of studentenhuisvesting.](#)
- Hotel  
[Hotel en faciliteiten in hoge segment.](#)

In deze fase van het onderzoek worden bovenstaande inpassingsfuncties aan de hand van een aantal criteria beoordeeld op consequenties en haalbaarheid. Scores in 'plussen' (sterk) en 'minnen' (minder sterk) zijn per criterium toegekend, die de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de betreffende bestemmingen bepalen. De beoordeling is bedoeld om ingrediënten en argumenten voor de afweging van de opties te geven, als basis voor bestuurlijke besluitvorming. In het onderzoek is geen weging tussen de criteria bepaald om ruimte te bieden voor bestuurlijke afweging. De scenario's zijn op haalbaarheid beoordeeld aan de hand van zes criteria die onder te verdelen zijn in subcriteria. De (sub)criteria worden met de inpassingsfuncties vergeleken en gescoord.

Onderstaand een beknopte beschrijving van de criteria.

- [Kansen voor omgeving](#)  
De kans voor de omgeving geeft de mate aan waarin de bestemming past bij de visie op de stad en omgeving. Heeft de nieuwe bestemming toegevoegde waarde voor de stedelijke structuur en directe omgeving?  
Sociaal/inhoudelijk, programmatisch en fysiek.
- [Ruimtelijke inpassing](#)  
De mate van fysieke reële inpasbaarheid van de gewenste bestemming in het gebouw, evenals aspecten van flexibiliteit, toegankelijkheid en mobiliteit (effecten naar gebouw en omgeving). Ook de consequenties op het gebied van cultuurhistorische waarde en monumentaliteit komen aan bod.
- [Beleidsmatig en draagvlak](#)  
In hoeverre is het plan passend binnen de geldige beleidsmatige kaders? Is er draagvlak vanuit gemeente Maastricht, zowel op politiek niveau als op eigenaarsniveau (vastgoed).
- [Financieel](#)  
Vergelijking van de financiële consequenties op investering en opbrengstmogelijkheden. Verder zullen de mogelijke consequenties t.b.v. de exploitatie worden weergegeven. De financiële consequenties worden benoemd o.b.v. interpretatie.
- [Mogelijke risico's](#)  
Welke verschillen kennen de varianten op het gebied van mogelijke risico's in aspecten als tijd, geld en gewenste kwaliteit?
- [Duurzaamheid](#)  
Welke duurzaamheidstoepassingen zijn noodzakelijk en wat zijn de mogelijkheden?

Onderzoekscriteria zijn objectief beoordeeld. Subcriteria zijn waar van toepassing geformuleerd. Informatie is verkregen vanuit documentenstudies en gesprekken met marktpartijen en gemeente Maastricht.

Niet alle onderzoekscriteria kunnen in deze fase van het onderzoek worden beoordeeld, omdat enkel de inpassingsfuncties worden onderzocht. Voor de meest kansrijke bestemmingen wordt een inpassingsstudie op hoofdlijnen verricht. Waarna ook op gebouwelijke aspecten een (onderlinge) beoordeling zal plaatsvinden.

|                      |                                                     | Basisonderwijs & kindfuncties<br>‘IKC Samen Wyck’                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   | Hoger Onderwijs/Cultuur<br>‘Uitbreiding Zuyd Hogeschool’                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    | Maatschappelijk woon-/ opvangconcept<br>(mix van doelgroepen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | Wonen + werken (Young professionals/startups)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   | Wonen regulier<br>(groot/klein)                                                                                                                                                                                                                                         |   | Hotel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Kansen voor omgeving |                                                     | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   | ++                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|                      | Toegevoegde waarde voor stedelijke structuur.       | Waarde stedelijke structuur: Kindcentrum Wyck is wijkvoorziening; functie beschikt niet over bijzondere toegevoegde waarde voor stedelijke structuur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0 | Waarde stedelijke structuur: (EU)regionale functie van Maastricht; centralisatie Podiumkunsten Zuyd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ++ | Waarde stedelijke structuur: behoefte aan maatschappelijk woon-/opvangconcept voor jeugd en jong volwassenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | + | Waarde stedelijke structuur: Behoefte aan innovatief woon-werkconcept voor jong volwassenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | + | Waarde stedelijke structuur: Functie beschikt niet over bijzondere toegevoegde waarde voor stedelijke structuur.                                                                                                                                                        | 0 | Waarde stedelijke structuur: Functie beschikt niet over bijzondere toegevoegde waarde voor stedelijke structuur.                                                                                                                                                                                                                            | 0 |
|                      | Toegevoegde waarde voor de directe omgeving         | Geen functionele toevoeging aan wijk. Bestaande functies in Wyck worden samengevoegd tot één herkenbare kernlocatie. Versterking van dynamische centrumgebied.<br><br>Door mogelijkheid tot koppeling via schakelklassen met AZC (Francois de Veijestraat) ontstaat binding van deze bewoners met Wyck.<br><br>Vrijvallende locaties in Wyck voor herinvulling en versterking omgeving (m.n. schoollocatie en locatie kinderopvang).<br><br>Centralisatie functies op één plek, waardoor oplossingen mogelijk voor toegankelijkheid en mobiliteit binnen stedelijk gebied.<br><br>Milieu aspecten (geluid m.n. spelende kinderen) mogelijk nadelig van invloed op directe omgeving. | + | Functioneel een toevoeging c.q. boost aan de wijk. Door omvang (combinatie met naastgelegen opstallen) ook fysiek als één bouwblok een markante herkenbare locatie Versterking van dynamische centrumgebied.<br><br>Ca. 700 studenten (waarvan meer dan de helft internationaal) zullen intensief gebruik maken van omliggende gebied (Maaskade, Griendpark, Wyck), hierdoor ook overdag levendigheid in omgeving.<br><br>Verbinding mogelijk met overige culturele ‘hotspots’ of andere voorzieningen in omgeving zoals Platte Zaol, Lumière, Muziekgieterij, Sint Martinuskerk (uitvoeringsplek), The Student Hotel (internationaal studentenleven). | ++ | Functioneel een nieuwe toevoeging aan de wijk. Versterking van dynamische centrumgebied.<br><br>In functie aandacht voor maatschappelijke verbinding met omgeving (verbindingsplek), mogelijk middels inloofunctie / ontmoetingsplek / huiskamer voor de buurt. Ontmoetingsplek sluit aan op behoefte vanuit de buurt.<br><br>Voor bijzondere doelgroepen (die vaak onzichtbaar zijn) zal gebouw herkenningspunt vormen en verbindingsplek zijn met andere mensen.<br><br>Tijdelijke, wisselende bewoning, waardoor mogelijk minder betrokkenheid vanuit gebruikers. | + | Functioneel een nieuwe toevoeging aan de wijk. Versterking van dynamische centrumgebied.<br><br>In functie ruimte voor maatschappelijke verbinding met directe omgeving, mogelijk middels ontmoetingsruimte voor de buurt.<br><br>Onderdeel ‘werken’ concurreert met Maastricht Center of Excellence aan Sint Maartenslaan 26 (eigendom gemeente Maastricht).<br><br>Mogelijk nadelig van invloed op beide locaties. Sterk afhankelijk van vraag naar werkruimtes.<br><br>Langdurige bewoning; meer binding met buurt vanuit gebruikers. | + | Wonen, onafhankelijk van vorm en doelgroep, geen bijzondere meerwaarde voor de directe omgeving.<br><br>Gebouw blijft gesloten voor de directe omgeving, betekenis gebouw op buurniveau neemt af.<br><br>Langdurige bewoning; meer binding met buurt vanuit gebruikers. | - | Geen functionele toevoeging aan wijk. Hoogwaardig hotel zorgt voor opwaardering van de directe omgeving. Beperkt versterking van dynamische centrumgebied.<br><br>Nieuw hotel op deze plek mogelijk concurrerend met 5-sterren hotels in Maastricht (Kruisherenhotel, verwacht Grand Hotel Boschstraat en verwacht hotel in Cinema Palace). | 0 |
|                      | Toegevoegde waarde voor locatie en direct aanpalend | Onderwijs en opvang reeds deels gevestigd in gebouw Sint Maartenslaan 52 (Blauwe school); aansluiting mogelijk.<br><br>Mogelijk geluidoverlast van huidig conservatorium Franciscus Romanusweg 90 voor onderwijsfunctie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | + | Podiumkunsten reeds deels gevestigd in conservatorium Franciscus Romanusweg 90,fysiek verbonden aan Sint Maartenspoort 2. Aansluiting mogelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ++ | Mogelijk inhoudelijke verbinding met conservatorium Franciscus Romanusweg 90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | + | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0 | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                     | 0 | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0 |



|                      |                                                             | Basisonderwijs & kindfuncties<br>'IKC Samen Wyck'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   | Hoger Onderwijs/Cultuur<br>'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    | Maatschappelijk woon-/ opvangconcept<br>(mix van doelgroepen)                                                                                                                                                                                                                                                               |   | Wonen + werken (young professionals/startups)                                                                                                                                                                                                        |   | Wonen regulier (groot/klein)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   | Hotel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Kansen voor omgeving | <b>Uitstraling en belevingswaarde (buiten)</b>              | Kindcentrum met name overdag levendig (op inhoud en uitstraling). Besloten functie.<br><br>Gebouw vormt herkenningspunt in de wijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | + | Podiumkunsten Zuyd overdag en in avond levendig (op inhoud en uitstraling). Toestroom / ontmoetingsplek studenten en derden (musici, theatermakers en publiek) levert levendigheid op. Half open / open functie.<br><br>Gebouwen Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90 worden samengevoegd tot één complex inclusief samenhangende functie, hierdoor sterke uitstraling. Gebouw aan Maaszijde fungeert als 'voordeur' van het complex.               | ++ | Mix met wonen, verblijf en opvangplek maakt functie gehele dag levendig (op inhoud en uitstraling). Beperkte doelgroep. Half open / open functie.<br><br>In functie aandacht voor maatschappelijke verbinding, mogelijk middels open ontmoetingsruimte<br><br>Gebouw vormt herkenningspunt in de wijk, m.n. voor doelgroep. | + | Mix met wonen, verblijf en maakplek maakt functie gehele dag levendig (op inhoud en uitstraling). Beperkte doelgroep. Half open / open functie.<br><br>In functie aandacht voor maatschappelijke verbinding, mogelijk middels open ontmoetingsruimte | + | Afhankelijk van doelgroep.<br><br>Bij wonen in het hogere segment relatief ingetogen en levendigheid beperkt.<br><br>Bij wonen (klein) bedoeld voor studenten kans op levendigheid. Mogelijk nadelig voor omliggende gebied.<br><br>Gebouw blijft gesloten voor de directe omgeving, betekenis gebouw op buurtniveau neemt af. | 0 | Functie hotel kwalitatieve uitstraling en gedurende de hele dag levendig. Hoogwaardig hotel zorgt voor opwaardering van de directe omgeving.                                                                                                                                                                                                                                          | + |
|                      | <b>Verkeersaanrekkng, verkeersveiligheid bereikbaarheid</b> | Kindcentrum heeft een verkeersaantrekkende werking, kinderen worden door ouders/verzorgers per auto, fiets, te voet gebracht en gehaald.<br>Met name in ochtend- en middaguren veel (tijdelijk) autoverkeer. Omliggende straten niet geschikt voor piekmomenten.<br><br>Geen geschikte Kiss & Ride in omgeving. Omgeving ook niet geschikt voor realisatie Kiss & Ride.<br><br>Verkeerveiligheid gebruikers: verbetering t.o.v. huidige situatie waarbij kinderen / professionals van locatie naar locatie moeten verplaatsen.<br><br>Bereikbaarheid gebruiker: goed (voedingsgebied m.n. buurten Wyck en Sint Maartenspoort). | - | Podiumkunsten Zuyd heeft een verkeersaantrekkende werking, zowel studenten als docenten.<br><br>Studenten zullen met name met het openbaar vervoer/fiets komen. Locatie gunstig t.o.v. OV (bus-/treinstation).<br><br>Docenten zullen ook deels per auto komen.<br><br>Verkeersaanrekkng gespreid over de dag, geen piekmomenten.<br><br>Verkeersveiligheid gebruikers: geen bijzonderheden.<br><br>Bereikbaarheid gebruiker: goed (meerwaarde OV; NS Station). | 0  | Mix met wonen, verblijf en opvangplek heeft beperkt verkeersaantrekkende werking.<br><br>Verkeersveiligheid gebruiker: geen bijzonderheden.<br><br>Bereikbaarheid gebruiker: goed (doelgroep vanuit m.n. centrumgebied).                                                                                                    | + | Mix met wonen, verblijf en maakplek heeft beperkt verkeersaantrekkende werking.<br><br>Verkeerveiligheid gebruikers: geen bijzonderheden.<br><br>Bereikbaarheid gebruiker: goed                                                                      | + | Wonen regulier (groot/klein) heeft geen verkeersaantrekkende werking.<br><br>Verkeersveiligheid gebruikers: geen bijzonderheden.<br><br>Bereikbaarheid gebruiker: goed                                                                                                                                                         | + | Functie heeft een verkeersaantrekkende werking, met name aankomende en vertrekkende gasten en leveranciers. Verkeersaanrekkng gespreid over de dag.<br><br>Omliggende straten niet geschikt voor veel verkeer. Locatie gunstig gelegen voor OV (bus-/treinstation).<br><br>Verkeersveiligheid geen bijzonderheden.<br><br>Bereikbaarheid gebruiker: goed (meerwaarde OV; NS Station). | 0 |

[illegible]



[illegible]

|                           |                                                                                                                                                                          | Basisonderwijs & kindfuncties<br>'IKC Samen Wyck'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | Hoger Onderwijs/Cultuur<br>'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    | Maatschappelijk woon-/opvangconcept<br>(mix van doelgroepen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   | Wonen + werken (young professionals/startups)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   | Wonen regulier (groot/klein)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   | Hotel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Beleidsmatig en draagvlak |                                                                                                                                                                          | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | ++                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |
|                           | <b>Structuur-/omgevingsvisie Maastricht</b><br><br>Sint Maartenspoort 2 gelegen binnen:<br><br>- Stedelijk gebied;<br>- Dynamische centra;<br>- Bestaand levendig gebied | Primair onderwijs volgens Structuur- en Omgevingsvisie: "Gebaat bij evenwichtige spreiding van robuustere voorzieningen over buurten, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de ontmoetingsplekken".<br><br>Functie KC past binnen gebiedsprofielen als bedoeld in Omgevingsvisie Maastricht.                                                                    | 0 | Hoger onderwijs volgens Structuur- en Omgevingsvisie: "Voor het Hoger Onderwijs is vestiging met name gewenst rondom de Binnenstad en de Brightlands Health Campus (MHC)".<br><br>Ligging gebouw gunstig t.o.v. Binnenstad.<br><br>Functie sluit aan bij thema 1 van Omgevingsvisie "(EU)regionale netwerkfunctie"<br><br>Functie past binnen gebiedsprofielen als bedoeld in Omgevingsvisie. Centrale functie Podiumkunst Zuyd past binnen 'Ladder voor locatie'<br><br>Versterking van dynamische centrumgebied. | ++ | Maatschappelijke opvang volgens Structuur- en Omgevingsvisie: "maatschappelijke opvang moet verspreid plaatsvinden in principe in en rond de Binnenstad, in een subcentra of bij ontmoetingsplekken."<br><br>Ligging gebouw gunstig t.o.v. Binnenstad en ontmoetingsplekken.<br><br>Versterking van dynamische centrumgebied.                                                                   | + | Wonen mogelijk mits kwalitatieve verbetering van de voorraad en aansluitend op het bijbehorende woonmilieu.<br><br>Wonen levert op stedelijk niveau geen bijzondere meerwaarde op.<br><br>Functie past binnen gebiedsprofielen als bedoeld in Omgevingsvisie.<br><br>Versterking van dynamische centrumgebied.                                                                             | + | Wonen mogelijk mits kwalitatieve verbetering van de voorraad en aansluitend op het bijbehorende woonmilieu.<br><br>Wonen levert op stedelijk niveau geen bijzondere meerwaarde op.<br><br>Functie past binnen gebiedsprofielen als bedoeld in Omgevingsvisie.                                                                                                     | 0 | Hotelfunctie volgens Structuur- en Omgevingsvisie: "Hotelbeleid is er op gericht het aanbod selectief te verbreden met nieuwe concepten. Accent m.n. in en rond Binnenstad (incl. Sphinxkwartier en stationsomgeving).<br><br>Functie past binnen gebiedsprofielen als bedoeld in Omgevingsvisie.                                                                                                            | + |
|                           | <b>Stedenbouwkundig</b>                                                                                                                                                  | Locatie als geheel (incl. gebouw Franciscus Romanusweg 90) hoge stedenbouwkundige waarde. Locatie vormt stapsteen naar toekomstige ontwikkelingen langs Maaskant. Voorkeur voor strategische ontwikkeling waarbij gehele complex een samenhangende functie krijgt passend binnen de hoogstedelijke programmering.<br><br>Kindcentrum stedenbouwkundig niet de voorkeur. | 0 | Locatie als geheel (incl. gebouw Franciscus Romanusweg 90) hoge stedenbouwkundige waarde. Locatie vormt stapsteen naar toekomstige ontwikkelingen langs Maaskant. Voorkeur voor strategische ontwikkeling waarbij gehele complex een samenhangende functie krijgt passend binnen de hoogstedelijke programmering.<br><br>Functie Zuyd betrekking op gehele complex en betreft samenhangende functie. Stedenbouwkundig voorkeur.                                                                                    | +  | Locatie als geheel (incl. gebouw Franciscus Romanusweg 90) hoge stedenbouwkundige waarde. Locatie vormt stapsteen naar toekomstige ontwikkelingen langs Maaskant. Voorkeur voor strategische ontwikkeling waarbij gehele complex een samenhangende functie krijgt passend binnen de hoogstedelijke programmering.<br><br>Maatschappelijk woon-/opvangconcept stedenbouwkundig niet de voorkeur. | 0 | Locatie als geheel (incl. gebouw Franciscus Romanusweg 90) hoge stedenbouwkundige waarde. Locatie vormt stapsteen naar toekomstige ontwikkelingen langs Maaskant. Voorkeur voor strategische ontwikkeling waarbij gehele complex een samenhangende functie krijgt passend binnen de hoogstedelijke programmering.<br><br>Wonen in combinatie met werken stedenbouwkundig niet de voorkeur. | 0 | Locatie als geheel (incl. gebouw Franciscus Romanusweg 90) hoge stedenbouwkundige waarde. Locatie vormt stapsteen naar toekomstige ontwikkelingen langs Maaskant. Voorkeur voor strategische ontwikkeling waarbij gehele complex een samenhangende functie krijgt passend binnen de hoogstedelijke programmering.<br><br>Wonen stedenbouwkundig niet de voorkeur. | 0 | Locatie als geheel (incl. gebouw Franciscus Romanusweg 90) hoge stedenbouwkundige waarde. Locatie vormt stapsteen naar toekomstige ontwikkelingen langs Maaskant. Voorkeur voor strategische ontwikkeling waarbij gehele complex een samenhangende functie krijgt passend binnen de hoogstedelijke programmering.<br><br>Functie hotel stedenbouwkundig alleen mogelijk indien betrekking op gehele complex. | 0 |
|                           | <b>Bestemmingsplan/omgevingsvisie</b>                                                                                                                                    | Functie KC valt onder 'Maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in art. 1 lid 65' en past daarmee in het vigerende bestemmingsplan.<br><br>Huidige bestemming: Maatschappelijk                                                                                                                                                                        | + | Functie valt onder 'Maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in art. 1 lid 65' en past daarmee in het vigerende bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | +  | Functie beschikt niet over 24 uren zorg en betreft dus regulier wonen. Wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, wijziging bestemmingsplan noodzakelijk.                                                                                                                                                                                                                            | - | Wonen in combinatie met werken past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, wijziging bestemmingsplan noodzakelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                     | - | Wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, wijziging bestemmingsplan noodzakelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                     | - | Hotel past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, wijziging bestemmingsplan noodzakelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | - |



|  |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                                                                                                                                                                                      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|  | <b>Relatie naar ander beleid</b>                                                                                             | Centrale functie KC sluit aan bij gemeentelijke Onderwijsvisie Samenleven in Maastricht.<br><br>Aansluiting op IHP PO & SO Kindcentra (2020-2036).                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | + | Centrale functie HO sluit aan bij gemeentelijke Onderwijsvisie Samenleven in Maastricht.                                                                                                                             | + | Functie sluit aan op vraag binnen sociaal domein:<br><br>Tekort aan huisvesting/opvang voor o.a.: <ul style="list-style-type: none"><li>- Thuisloze jongeren;</li><li>- Alleenstaanden;</li><li>- Spoedzoekers.</li></ul><br>Door mix van doelgroepen aansluiting op gemeentelijke Woonbeleid: m.n. studentenhuisvesting. | + | Functie sluit aan op gemeentelijk Woonbeleid.<br><br>Functie sluit aan op gemeentelijk economisch beleid.                                                                                                                                                                                                  | + | Functie sluit aan op gemeentelijk Woonbeleid.<br><br>Bij doelgroep studenten aansluiting op Woonprogrammering Studentenhuisvesting.                                                                                                                    | + | Hotelsector belangrijk voor de stedelijke economie.<br><br>Hotel mogelijk mits: <ul style="list-style-type: none"><li>- Aantrekking nieuwe gasten</li><li>- Hotel onderscheidend genoeg</li><li>- Haalbare en realistische hotelexploitatie</li></ul><br>Gemeente streeft naar initiatieven met toegevoegde waarde voor de stad. | + |
|  | <b>Draagvlak (politiek)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sociaal</li><li>- Ruimte, economie en vastgoed</li></ul> | <b>Sociaal</b><br>Problematiek huidige situatie wordt erkend. Centraal KC op één locatie wordt als kwalitatieve verbetering gezien. Aansluiting op IHP PO.<br><br>Financieel maar beperkte middelen voorzien voor functie.<br><br><b>Ruimte, economie en vastgoed</b><br>Functie KC losstaande functie, kans op strategische ontwikkeling in toekomst niet meer mogelijk. Gebouw en omgeving niet geschikt voor aanpalende functies/voorzieningen KC. | - | <b>Sociaal</b><br>Onderwijsprogramma Zuyd Hogeschool moet van toegevoegde waarde zijn voor de stad.<br><br><b>Ruimte, economie en vastgoed</b><br>Gezamenlijke waarde groter dan individuele waarde, niet afwijzend. | + | <b>Sociaal</b><br>Functie sluit aan op stedelijke behoefte.<br><br><b>Ruimte, economie en vastgoed</b><br>Als losstaande functie mogelijk mits ook exploitatie door partij van goede naam en faam. Functie kent geen tijdelijk karakter, kans op strategische ontwikkeling in toekomst niet meer mogelijk.                | 0 | <b>Sociaal</b><br>In functie ruimte voor maatschappelijke verbinding met de wijk.<br><br><b>Ruimte, economie en vastgoed</b><br>Wonen + werken in beginsel niet de voorkeur, interessant indien tijdelijk karakter (10 jaar).<br><br>Tijdelijkheid biedt op termijn ruimte voor strategische ontwikkeling. | 0 | <b>Sociaal</b><br>Geen bijzonderheden.<br><br><b>Ruimte, economie en vastgoed</b><br>Wonen in beginsel niet de voorkeur, interessant indien tijdelijk karakter (10 jaar).<br><br>Tijdelijkheid biedt op termijn ruimte voor strategische ontwikkeling. | 0 | <b>Sociaal</b><br>Geen bijzonderheden.<br><br><b>Ruimte, economie en vastgoed</b><br>Alleen voorkeur indien combinatie met gebouw Zuyd Hogeschool. Gezamenlijke waarde in dat geval groter dan individuele waarde.                                                                                                               | 0 |
|  | <b>Draagvlak (eigenaarsrol, vastgoed)</b>                                                                                    | Indien er sprake is van een sluitende businesscase en beleidsdoel wordt gediend dan akkoord. Functie eerste periode mogelijk geen sluitende businesscase.<br><br>Vrijkomende gebouwen die vervolgens opnieuw in de markt moeten worden gezet betekenen extra leegstandsrisico voor vastgoed.                                                                                                                                                          | - | Indien er sprake is van een sluitende businesscase en beleidsdoel wordt gediend dan akkoord.<br><br>Verkoop alleen aan de orde tegen marktconforme voorwaarden.                                                      | 0 | Indien er sprake is van een sluitende businesscase en beleidsdoel wordt gediend dan akkoord.<br><br>Verkoop alleen aan de orde tegen marktconforme voorwaarden.                                                                                                                                                           | 0 | Wonen is geen taak van de gemeente, er zal sprake zijn van verkoop.<br><br>Verkoop alleen aan de orde tegen marktconforme voorwaarden.                                                                                                                                                                     | 0 | Wonen is geen taak van de gemeente, er zal sprake zijn van verkoop.<br><br>Verkoop alleen aan de orde tegen marktconforme voorwaarden.                                                                                                                 | 0 | Hotel is geen taak van de gemeente, er zal sprake zijn van verkoop.<br><br>Verkoop alleen aan de orde tegen marktconforme voorwaarden.                                                                                                                                                                                           | 0 |
|  | <b>Mate van sturing op toekomstige ontwikkeling van het gebied</b>                                                           | Gebouw blijft in eigendom van gemeente. Mate van sturing beperkt vanwege verschil tussen juridisch en economisch eigenaarschap tussen gemeente en schoolbestuur.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0 | Gebouw niet meer in eigendom van gemeente. Bij functie Zuyd al sprake van ontwikkeling van gebied.                                                                                                                   | 0 | Afhankelijk van eigendomspositie. Verhuur en verkoop mogelijk.<br><br>Bij verhuur is sturing mogelijk.<br><br>Bij verkoop is mate van sturing nihil.                                                                                                                                                                      | 0 | Gebouw niet meer in eigendom van gemeente. Mate van sturing nihil.                                                                                                                                                                                                                                         | - | Gebouw niet meer in eigendom van gemeente. Mate van sturing nihil.                                                                                                                                                                                     | - | Gebouw niet meer in eigendom van gemeente. Mate van sturing nihil.                                                                                                                                                                                                                                                               | - |

|            |                                                                         | Basisonderwijs & kindfuncties<br>'IKC Samen Wyck'                                                                                                                                                                                                             |    | Hoger Onderwijs/Cultuur<br>'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'                                                                      |   | Maatschappelijk woon-/opvangconcept<br>(mix van doelgroepen)                                                                                                                         |   | Wonen + werken (young professionals/startups)                                                                                       |   | Wonen regulier (groot/klein)                                                                                                                                                         |   | Hotel                                                                                                                                                        |   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|            |                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                             |    | +                                                                                                                             |   | 0                                                                                                                                                                                    |   | +                                                                                                                                   |   | +                                                                                                                                                                                    |   | 0                                                                                                                                                            |   |
| Financieel | Investering                                                             | Gebouw in (economisch) eigendom van gemeente Maastricht.<br><br>Investering in gebouw en terrein onderwijsdeel voor rekening gemeente Maastricht. Kosten kind/zorgfuncties kostprijs dekkend vanuit huur.                                                     | -- | Gebouw in eigendom van Zuyd Hogeschool (te verwerven).<br><br>Investering in gebouw en terrein voor rekening Zuyd Hogeschool. | + | Gebouw in eigendom van potentiële (maatschappelijke) partner en/of gemeente Maastricht.<br><br>Investering in gebouw en terrein deels voor rekening van gemeente Maastricht.         | - | Gebouw in eigendom van investeerder/belegger. (te verwerven).<br><br>Investering in gebouw voor rekening van investeerder/belegger. | + | Gebouw in eigendom van investeerder/belegger of particuliere kopers (te verwerven).<br><br>Investering in gebouw en terrein voor rekening van investeerder/belegger of ontwikkelaar. | + | Gebouw in eigendom van investeerder/hotelexploitant. (te verwerven).<br><br>Investering in gebouw en terrein voor rekening van investeerder/hotelexploitant. | + |
|            | Opbrengstwaarde                                                         | Onderwijs: geen<br>Kind/zorgfuncties: huur                                                                                                                                                                                                                    | 0  | Verkoopwaarde gebouw.                                                                                                         | + | Mogelijkheid tot verkoop.<br><br>Mogelijkheid tot verhuur, in dat geval huuropbrengst eindgebruiker.                                                                                 | + | Verkoopwaarde gebouw.                                                                                                               | + | Verkoopwaarde gebouw.                                                                                                                                                                | + | Verkoopwaarde gebouw. Combinatie verbouwing + exploitatie bij luxe segment pas rendabel bij >100 kamers . Mogelijk nadelig op verkoopwaarde.                 | - |
|            | Overige gemeentelijke lasten                                            | Gebouw in juridisch eigendom van schoolbestuur en/of gemeente Maastricht. Beheer- en onderhoudslasten voor schoolbestuur.<br><br>Sterk afhankelijk van mate van verbouwing.                                                                                   | 0  | Nihil.                                                                                                                        | 0 | Gebouw in eigendom van potentiële (maatschappelijke) partner en/of gemeente Maastricht. Beheer- en onderhoudslasten voor eigenaar.<br><br>Sterk afhankelijk van mate van verbouwing. | 0 | Nihil.                                                                                                                              | 0 | Nihil.                                                                                                                                                                               | 0 | Nihil.                                                                                                                                                       | 0 |
|            | Mogelijke aanvullende opbrengsten (herbestemming vrijvallende locaties) | Locaties beschikbaar t.b.v. opbrengstwaarde: Wycker Grachtstraat 4a en Franciscus Romanusweg 52 (eigendom gemeente).<br><br>Kansrijk voor m.n.: Woonprogramma; Maatschappelijke/ buurtfunctie;<br><br>Locaties leveren ook leegstandsrisico op voor Vastgoed. | +  | Gebouwen Lenculenstraat 33 en Bonnefantestraat 15, eigendom Zuyd Hogeschool. Opbrengst niet van toepassing.                   | 0 | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                 | 0 | Niet van toepassing.                                                                                                                | 0 | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                 | 0 | Niet van toepassing.                                                                                                                                         | 0 |
|            | Mogelijkheden subsidies en fondsen                                      | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                          | 0  | Niet van toepassing.                                                                                                          | 0 | Kans op subsidie vanuit sociaal beleid.<br><br>Kans op bijdrage vanuit maatschappelijk Fonds.                                                                                        | 0 | Niet van toepassing.                                                                                                                | 0 | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                 | 0 | Niet van toepassing.                                                                                                                                         | 0 |

|                    |                     | Basisonderwijs & kindfuncties<br>'IKC Samen Wyck'                                                                                                       |   | Hoger Onderwijs/Cultuur<br>'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'                                                                                                                                                          |   | Maatschappelijk woon-/ opvangconcept<br>(mix van doelgroepen)                                                                                    |   | Wonen + werken (young professionals/startups)                                                                                                |   | Wonen regulier (groot/klein)                                                                                                                |   | Hotel                                                                                                                                               |   |
|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Mogelijke risico's |                     | 0                                                                                                                                                       |   | 0                                                                                                                                                                                                                 |   | 0                                                                                                                                                |   | +                                                                                                                                            |   | +                                                                                                                                           |   | +                                                                                                                                                   |   |
|                    | Tijdspad realisatie | Ingrijpende verbouwing, risico op vertraging tijdens verbouwing waardoor datum oplevering en ingebruikname onzeker.                                     | - | Gebouw wordt verkocht aan Zuyd Hogeschool. Geen tijdsrisico tijdens realisatie voor gemeente Maastricht.                                                                                                          | + | Sterk afhankelijk van uiteindelijke eigendomsverhouding.<br><br>Bij verkoop gebouw geen tijdsrisico tijdens realisatie voor gemeente Maastricht. | 0 | Gebouw wordt verkocht aan investeerder/belegger, geen tijdsrisico tijdens realisatie voor gemeente Maastricht.                               | + | Gebouw wordt verkocht aan investeerder/belegger of particuliere kopers, geen tijdsrisico tijdens realisatie voor gemeente Maastricht.       | + | Gebouw wordt verkocht aan investeerder/hotelexploitant. Geen tijdsrisico tijdens realisatie voor gemeente Maastricht.                               | + |
|                    | Overlast            | Kans op geluidsoverlast tijdens speelmomenten (begin en einde schooldag en pauze).<br><br>Verkeersoverlast in directe omgeving.                         | 0 | Kans op overlast studenten/geluid.                                                                                                                                                                                | 0 | Kans op overlast jong volwassenen, met deels zorgprofiel.                                                                                        | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                         | + | Kans op overlast indien doelgroep studenten.                                                                                                | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                                | + |
|                    | Milieu              | Geen bijzonderheden.                                                                                                                                    | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                                                                                              | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                             | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                         | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                        | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                                | 0 |
|                    | Financieel          | Werkelijke kosten kunnen hoger uitvallen dan begroting door gewijzigde markten of onvoorziene omstandigheden. Hogere kosten voor rekening van gemeente. | 0 | Gebouw wordt verkocht aan Zuyd Hogeschool, verkoopopbrengst kan lager uitvallen door gewijzigde markten of onvoorziene omstandigheden.                                                                            | 0 | Sterk afhankelijk van uiteindelijke eigendomsverhouding.                                                                                         | 0 | Gebouw wordt verkocht aan investeerder/belegger, verkoopopbrengst kan lager uitvallen door gewijzigde markten of onvoorziene omstandigheden. | 0 | Gebouw wordt verkocht aan investeerder/belegger verkoopopbrengst kan lager uitvallen door gewijzigde markten of onvoorziene omstandigheden. | 0 | Gebouw wordt verkocht aan investeerder/hotelexploitant. Verkoopopbrengst kan lager uitvallen door gewijzigde markten of onvoorziene omstandigheden. | 0 |
|                    | Anders              | Toekomst 'Blauwe School' onduidelijk.                                                                                                                   | 0 | Zuyd Hogeschool onderzoekt ook nog andere mogelijke locaties voor uitbreiding. Mogelijk risico op keuze voor andere locatie door Zuyd.<br><br>Gebouw 'Blauwe School' nog onderdeel van complex. Mogelijk nadelig. | - | Door zorgprofiel functie mogelijk impact op imago van buurt.                                                                                     | 0 | Geen bijzonderheden.                                                                                                                         | + | Geen bijzonderheden.                                                                                                                        | + | Exploitatie hotel in luxe segment mogelijk pas rendabel op grotere schaal.                                                                          | - |

|              |                                         | Basisonderwijs & kindfuncties<br>'IKC Samen Wyck'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   | Hoger Onderwijs/Cultuur<br>'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   | Maatschappelijk woon-/ opvangconcept<br>(mix van doelgroepen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   | Wonen + werken (young professionals/startups)                                                                                                                                                                                                                        |   | Wonen regulier<br>(groot/klein)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   | Hotel                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
|--------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|              |                                         | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                    |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |
| Duurzaamheid | Gebouwinstallaties                      | Uitgangspunt is dat gebouw zoveel mogelijk voldoet aan voorschriften/eisen van Frisse Scholen.<br><br>Hiervoor gebalanceerde ventilatie noodzakelijk, bij voorkeur een systeem met WTW en CO2-sturing. Huidige systeem voldoet niet.<br><br>Gebouw indien mogelijk aardgasvrij maken, mogelijk middels warmtepompen. Huidige systeem functioneel voor functie maar niet aardgasvrij.<br><br>Duurzame energieopwekking mogelijk middels PV-panelen. | 0 | Uitgangspunt is dat gebouw zoveel mogelijk voldoet aan voorschriften/eisen van Frisse Scholen.<br><br>Hiervoor gebalanceerde ventilatie noodzakelijk, bij voorkeur een systeem met WTW en CO2-sturing. Huidige systeem voldoet niet.<br><br>Gebouw indien mogelijk aardgasvrij maken, mogelijk middels warmtepompen. Huidige systeem functioneel voor functie maar niet aardgasvrij.<br><br>Duurzame energieopwekking mogelijk middels PV-panelen. | 0 | Huidige installaties niet voldoende geschikt voor functie. M.n. warmwatervoorziening dient vervangen te worden.<br><br>Indien mogelijk gebouw aardgasvrij maken, mogelijk middels warmtepompen.<br><br>Duurzame energieopwekking mogelijk middels PV-panelen.                                                                                                                                                               | 0 | Huidige installaties niet voldoende geschikt voor functie. M.n. warmwatervoorziening dient vervangen te worden.<br><br>Indien mogelijk gebouw aardgasvrij maken, mogelijk middels warmtepompen.<br><br>Duurzame energieopwekking mogelijk middels PV-panelen.        | 0 | Huidige installaties niet voldoende geschikt voor functie. M.n. warmwatervoorziening dient vervangen te worden.<br><br>Bij verkoop woningen aan particulieren dienen alle appartementen over een eigen meterkast te beschikken.<br><br>Indien mogelijk gebouw aardgasvrij maken, mogelijk middels warmtepompen.<br><br>Duurzame energieopwekking mogelijk middels PV-panelen. | 0 | Huidige installaties niet geschikt voor hotelfunctie. M.n. warmwatervoorziening en ventilatiesysteem dient vervangen te worden.<br><br>Indien mogelijk gebouw aardgasvrij maken, mogelijk middels warmtepompen.<br><br>Duurzame energieopwekking mogelijk middels PV-panelen. | 0 |
|              | Ambitieniveau (BENG/ENG/NOM)            | Gebouw moet zoveel als mogelijk voldoen aan voorschriften/eisen van Frisse Scholen en BENG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 | Gebouw moet zoveel als mogelijk voldoen aan voorschriften/eisen Frisse Scholen en BENG.<br><br>Conform de klimaatwet moet Zuyd Hogeschool in 2030 49% CO2-reductie behalen t.o.v. 1990.                                                                                                                                                                                                                                                            | 0 | Wooneenheden moeten zoveel als mogelijk voldoen aan BENG/ENG-eisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0 | Wooneenheden moeten zoveel als mogelijk voldoen aan BENG/ENG-eisen.                                                                                                                                                                                                  | 0 | Wooneenheden moeten zoveel als mogelijk voldoen aan BENG/ENG-eisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0 | EPC-eis bij hotelgebouw: 1,0 (nieuwbouw).                                                                                                                                                                                                                                     | 0 |
|              | Mogelijkheid hergebruik materialen      | Nihil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 | Nihil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 | Nihil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0 | Nihil.                                                                                                                                                                                                                                                               | 0 | Nihil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 | Nihil.                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 |
|              | Mogelijkheden duurzaamheid-toepassingen | Gebouw in eigendom schoolbestuur en/of gemeente Maastricht. Keuze voor duurzaamheidstoepassingen bij eigenaar. Gemeente kan regie houden (ook kostendragend).<br><br>Mogelijkheid tot verduurzaming tijdens verbouwing (nieuwe installaties, isolatievoorzieningen, beglazing en eventueel duurzaam materiaalgebruik)<br><br>Verbouwing resulteert in een langere levensduur van het gebouw en installaties.                                       | 0 | Gebouw in eigendom van Zuyd Hogeschool. Keuze voor duurzaamheidstoepassingen bij eigenaar. Gemeente maar beperkte regie over duurzaamheid gebouw.<br><br>Zuyd voornemens om gebouw te verduurzamen.<br><br>Verbouwing resulteert in een langere levensduur van het gebouw en installaties.                                                                                                                                                         | 0 | Gebouw in eigendom van Maatschappelijke partner en/of gemeente Maastricht. Keuze voor duurzaamheidstoepassingen bij eigenaar. Gemeente kan regie houden (ook kostendragend).<br><br>Mogelijkheid tot verduurzaming tijdens verbouwing (nieuwe installaties, isolatievoorzieningen, beglazing en eventueel duurzaam materiaalgebruik)<br><br>Verbouwing resulteert in een langere levensduur van het gebouw en installaties. | 0 | Gebouw in eigendom van investeerder/belegger. Keuze voor duurzaamheidstoepassingen bij eigenaar. Gemeente maar beperkte regie over duurzaamheid gebouw.<br><br>Verbouw noodzakelijk, verbouwing resulteert in een langere levensduur van het gebouw en installaties. | 0 | Gebouw in eigendom van investeerder/belegger. Keuze voor duurzaamheidstoepassingen bij eigenaar. Gemeente maar beperkte regie over duurzaamheid gebouw.<br><br>Verbouw noodzakelijk, verbouwing resulteert in een langere levensduur van het gebouw en installaties.                                                                                                          | 0 | Gebouw in eigendom van investeerder/belegger. Keuze voor duurzaamheidstoepassingen bij eigenaar. Gemeente maar beperkte regie over duurzaamheid gebouw.<br><br>Verbouw noodzakelijk, verbouwing resulteert in een langere levensduur van het gebouw en installaties.          | 0 |



|                           | Basisonderwijs & kindfuncties 'IKC Samen Wyck' | Hoger Onderwijs/Cultuur 'Uitbreiding Zuyd Hogeschool' | Maatschappelijk woon-/opvang concept (mix van doelgroepen) | Wonen + werken (Young Professionals/startups) | Wonen regulier (groot/klein) | Hotel |
|---------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-------|
| Kansen voor omgeving      | +                                              | ++                                                    | +                                                          | +                                             | 0                            | 0     |
| Ruimtelijke inpassing     | -                                              | 0                                                     | +                                                          | +                                             | +                            | +     |
| Beleidsmatig en draagvlak | 0                                              | ++                                                    | +                                                          | 0                                             | 0                            | 0     |
| Financieel                | -                                              | +                                                     | 0                                                          | +                                             | +                            | 0     |
| Mogelijke risico's        | 0                                              | 0                                                     | 0                                                          | +                                             | +                            | +     |
| Duurzaamheid              | 0                                              | 0                                                     | 0                                                          | 0                                             | 0                            | 0     |

**Combinaties van functies**  
 De samenvatting van de Multicriteria analyse toont aan dat het combineren van functies een versterkend effect kan hebben op de scores van de functies. Bij het combineren van de functies 'Maatschappelijk woon-/opvangconcept' en 'Wonen + werken' treedt er een versterkend effect op waarbij op vrijwel alle criteria 'sterk' gescoord wordt. Of een uiteindelijke combinatie van functies ook in de praktijk mogelijk is zal moeten blijken uit nader onderzoek.