



> 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
Voortgang herbestemming St. Maartenspoort 2

DATUM
25 februari 2022
Verz.: 25-02-2022

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
BCGW (Bibi) Wouw, van de

TELEFOONNUMMER
043 350 5503

ONZE REFERENTIE
2022.04854

E-MAILADRES
Bibi.van.de.Wouw@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4310

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Eind januari heb ik u een raadsinformatiebrief gestuurd over de stand van zaken herbestemming St. Maartenspoort 2 en het ontwikkelscenario IKC Samen Wyck. Daarin heb ik ook aangegeven dat het mijn ambitie is om u voor 1 maart te informeren over de uitkomst.

Het HEVO-rapport dat u gisteren heeft ontvangen namens MosaLira, Samen Spelen, Xonar en Radar gaat ervan uit de businesscase haalbaar is. Er wordt echter een ongebruikelijke financieringsconstructie voorgesteld, die niet past binnen de bestaande afspraken van het IHP Kindcentra en de verordening voorzieningen onderwijs. We willen hier graag met de betrokken partijen zorgvuldig het gesprek over voeren, voordat het college een besluit kan nemen. Waarna ik uw raad kan informeren.

Voor de volledigheid heb ik bij deze raadsinformatiebrief het rapport van de RO-groep (onderzoek in opdracht van de gemeente) toegevoegd.

Hoogachtend,

Bert Jongen,
Wethouder Onderwijs, Jeugdzorg, Studentenstad en Sport

Raadsinformatiebrief

Herbestemming Sint Maartenspoort 2 Maastricht

Rapportage
Januari 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opgave	3
1.3	Status	3
2	Bestaande situatie	4
2.1	Planlocatie	4
2.2	Gebouwopname	4
2.3	Bestemmingsplan	6
2.4	Bouw- en cultuurhistorische waardering	7
3	Kansen omgeving en gebouw	9
3.1	Omgeving en gebouw	9
3.2	Samenhang Franciscus Romanusweg 90	9
4	Herbestemming	10
4.1	Uitgangspunten herbestemming	10
4.2	Potentiële initiatieven	10
4.3	Herbestemmingsfuncties	12
5	Functievergelijking	13
5.1	Multicriteria-analyse	13
5.2	Beoordelingscriteria	13
5.3	Beoordeling en vergelijking	14
5.4	Meest kansrijke bestemmingen	16
6	Uitwerking ontwikkelscenario's	17
6.1	Uitgangspunten uitwerking	17
6.2	Verbouwingscategorieën	17
6.3	Hoger Onderwijs & Cultuur 'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'	18
6.4	Maatschappelijk woon-/opvangconcept (mix van doelgroepen)	21
6.5	Wonen + werken (Young Professionals + startups)	22
6.6	Basisonderwijs en Kindfuncties (Integraal kindcentrum Samen Wyck)	24
6.7	Samenvatting financieel	30
6.8	Combinatie van functies	30
6.9	Verkoop/verhuur	31
7	Conclusie	32
8	Advies	34
	Bijlagen	35

Bijlage 1: Notitie opname installaties d.d. 06-03-2020

Bijlage 2: Beschrijving bestemming maatschappelijk d.d. 15-02-2020

Bijlage 3: Beschrijving dominant bouwwerk en waardekaarten d.d. 04-2018

Bijlage 4: Multicriteria-analyse

Bijlage 5: Addendum op Multicriteria-analyse d.d. 09-2020

Bijlage 6a-d: Inpassingstekeningen ontwikkelscenario's

Bijlage 7a-c: Financiële onderbouwing ontwikkelscenario's

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een onderdeel van de vastgoedportefeuille van Gemeente Maastricht is het gemeentelijk monument Sint Maartenspoort 2 te Maastricht. Met de geplande verhuizing van Muziekschool Kumulus eind 2020 komt het gebouw, na jarenlange betekenis voor Wyck, leeg te staan. Gemeente Maastricht staat daarmee voor de opgave om het gebouw een nieuwe bestemming te geven.

Alvorens tot duurzame en toekomstbestendige herbestemming te komen moet duidelijkheid bestaan over de betekenis van de planlocatie, de kansen van het gebouw en omgeving, de mogelijke gebruikers en de financiële consequenties.

Na aanbesteding is de opdracht voor uitvoering van het herbestemmingsonderzoek verstrekt aan RO groep.

1.2 Opgave

Om tot een passende herbestemming te komen bestaat het onderzoek uit vier stappen, deze stappen zijn deels parallel uitgevoerd.

- Stap 1: Verkennen kansen omgeving en gebouw;
- Stap 2: Bepalen bestemmingsmogelijkheden;
- Stap 3: Uitwerken ontwikkelscenario's;
- Stap 4: Vaststellen financiële haalbaarheid.

In deze stappen zijn, overeenkomstig met de vraag van de gemeente, de volgende onderdelen opgenomen:

- Bouwhistorie en cultuurhistorische waardering van het gebouw, in relatie tot de omgeving;
- SWOT-analyse;
- Marktverkenning;
- Kansen voor het (omliggende) gebied, inclusief openbare ruimte;
- Kansen voor het gebouw zelf;
- Interviews met relevante gemeentelijke beleidsvelden;
- Ontwikkelingscenario's;
- Financiële haalbaarheid.

1.3 Status

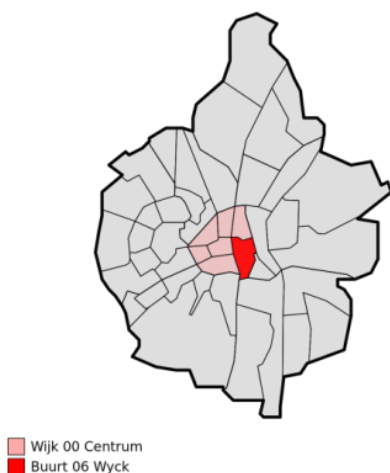
Voorliggende rapportage geeft inzicht in het doorlopen proces en de resultaten van de genoemde onderzoekstappen. De rapportage dient als beslisdocument voor de opdrachtgever voor herbestemming van Sint Maartenspoort 2.

2 Bestaande situatie

2.1 Planlocatie

Het gebouw Sint Maartenspoort 2 is gelegen in stadsdeel Wyck te Maastricht. Het gebouw wordt ontsloten aan de straten Sint Maartenspoort, Sint Maartenslaan en Wilhelminasingel. Het gebouw is bouwkundig gekoppeld aan het gemeentelijk monument Franciscus Romanusweg 90, momenteel in gebruik door Zuyd Hogeschool. Grenzend aan het perceel van Sint Maartenspoort 2 is Sint Maartenslaan 52 gelegen, beter bekend als de 'Blauwe School'.

Waar gesproken wordt over "het gebouw", wordt enkel Sint Maartenspoort 2 bedoeld. De combinatie met Franciscus Romanusweg 90 en Sint Maartenslaan 52 wordt aangeduid als "het complex".



Figuur 1: Stadsdeel Wyck



Figuur 2: De planlocatie

2.2 Gebouwopname

Het uitvoeren van de gebouwopname is gebeurd op basis van een visuele opname ter plaatse en deskresearch naar (historische) plattegronden en tekeningen. De visuele gebouwopname heeft plaatsgevonden op 6 maart 2020. De gebouwopname geeft op een snelle en efficiënte wijze inzicht in de huidige technische en functionele staat van het gebouw.

Algemeen

Uit het kadaster blijkt dat het gebouw is gelegen op drie verschillende percelen, deze hebben gezamenlijk een oppervlakte van ca. 3.800 m². Door gemeente Maastricht zijn plattegronden van het gebouw, conform NEN2580, aangereikt (d.d. november 2019). Het gebouw behelst ca. 2.500 m² FNO.

In het Regionaal Historisch Centrum Limburg zijn de laatste bouwtekeningen opgehaald, deze tekeningen dateren uit 1982. Hieruit is op te maken dat het gebouw bestaat uit vier bouwlagen, de actuele bouwkundige doorsneden ontbreken. Het buitenterrein van het gebouw omvat circa 950 m² en wordt momenteel gebruikt als parkeerplaats en fietsenberging.

Technische staat - exterieur

Het hoofdgebouw bestaat uit twee haaks op elkaar geplaatste vleugels van vier bouwlagen hoog, onder aansluitende zadeldaken. Haaks op de vleugel aan de Sint Maartenspoort is aan de achterzijde een volume van drie bouwlagen met zadeldak en torenspits gelegen. De buitengevels hebben een plint van tufsteenachtige blokken en zijn daarboven opgetrokken in bruine baksteen. De staat van de buitengevels is over het algemeen goed te noemen, op enkele plekken is een scheur of een barst zichtbaar.

De buitenwandopeningen zijn voornamelijk voorzien van hardhouten kozijnen. De staat van de kozijnen is matig te noemen, op plekken is houtrot en barstvorming waargenomen.

De hellende daken zijn voorzien van verbeterde Hollandse pannen. De platte daken van de concertzaal en de aanbouw aan de Wilhelminasingel, uit de jaren 80, zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakafwerking van de concertzaal is een aantal jaren geleden nog vervangen, deze is in goede staat. De staat van de dakafwerking van de overige daken worden als redelijk/goed gekwalificeerd.

Technische staat - interieur

De constructieve vloeren van kelderverdieping en begane grond betreffen betonvloeren. De draagconstructie van de eerste-, tweede- en zolderverdieping is niet in het zicht, afgaande op de tekeningen uit 1932 bestaan de vloeren deels uit houten balklagen, deels uit beton. De verdiepingvloeren zijn op verschillende plekken voorzien van akoestische dekvloeren van glaswol, lewisplaat en stampbeton.

De wand- en plafondafwerking is neutraal uitgevoerd (schilderwerk en tegels), de staat is redelijk tot goed te noemen. In diverse ruimtes zijn verlaagde akoestische plafonds toegepast waardoor de vrije hoogte is verminderd.

Het gebouw beschikt over verschillende installaties uit verschillende periodes. De installaties zijn functioneel, van structuur is echter weinig sprake. Onderhoud is beperkt tot het noodzakelijke. Bij algehele herbestemming van het pand is het advies om alle installaties te verwijderen en nieuw aan te brengen. Een uitgebreide notitie over de gebouwinstallaties is toegevoegd als bijlage 1.

Functionele staat

Het gebouw is door de jaren heen grotendeels aangepast om dienst te doen als muziekschool. Dat wil zeggen dat er diverse akoestische voorzieningen zijn aangebracht waardoor vloeren zijn verhoogd, plafonds verlaagd en wanden verdikt. Bij herbestemming van het gebouw naar een andere functie dan muziekschool zullen deze voorzieningen grotendeels moeten worden aangepast/verwijderd. Vooral vanwege de plaatselijk beperkte verdiepingshoogte.

De concertzaal in het gebouw is een ruimte met vele akoestische voorzieningen, een getrapte vloer en geen daglichttoetreding. Bij herbestemming naar een andere functie is aanpassing/verbouwing noodzakelijk.

2.3 Bestemmingsplan

Op de planlocatie zijn vier bestemmingsplannen van kracht, namelijk:

- Bestemmingsplan Centrum (vastgesteld 27-08-2014)
- Facetbestemmingsplan Short Stay (vastgesteld 01-05-2016)
- Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting (vastgesteld 28-05-2019)
- Facetbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 29-05-2018)

Bestemmingsplan Centrum

Vanuit het Bestemmingsplan Centrum gelden de volgende bestemmingen/aanduidingen:

- Enkelbestemming Maatschappelijk
- Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'
 - o Archeologische zone A
 - o Beschermd stadsgezicht
 - o Cultuurhistorisch attentiegebied
 - o Dominant bouwwerk
- Geluidzone industrie
- Horeca-overig Centrum (C)



Figuur 3: plankaart

Enkelbestemming Maatschappelijk

Op het gehele gebouw rust de bestemming *Maatschappelijk*. Dat wil zeggen dat maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65 van het bestemmingsplan, op alle verdiepingen is toegestaan. Ook is wonen met zorg toegestaan.

Een uitgebreide beschrijving van de enkelbestemming Maatschappelijk is toegevoegd als bijlage 2.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast rust de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' op het gebouw, dat bovendien van toepassing is voor de algehele binnenstad van Maastricht. De bepalingen onder Maastrichts Erfgoed stellen strengere eisen aan aanpassingen en veranderingen van voornamelijk de buitenschil van een gebouw. Voor een dominant bouwwerk geldt dat voor alle aanpassingen (binnen en buiten het pand), niet zijnde (groot) onderhoud een omgevingsvergunning nodig is. Bovendien zal een bouwaanvraag adviserend getoetst moeten worden door de Welstands en Monumentencommissie van gemeente Maastricht.

Facetbestemmingsplan Short Stay

Het facetbestemmingsplan Short Stay is een annex op alle andere bestemmingsplannen in gemeente Maastricht en beschrijft specifieke bepalingen betreffende Short Stay. Onder Short Stay wordt verstaan, een zelfstandige woonfunctie waarbij vrije sectorwoningen structureel worden verhuurd voor een periode van ten minste 4 weken tot maximaal één jaar.

Het Bestemmingsplan Short Stay omschrijft dat bij de bestemmingen *Centrum* en *Wonen* uit het Bestemmingsplan Centrum Short Stay mogelijk is. Short Stay is dus toegestaan in Sint Maartenspoort 2.

Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting

Net zoals het facetbestemmingsplan Short Stay is het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting een annex op alle andere bestemmingsplannen in gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bepaalt dat het zonder omgevingsvergunning niet mogelijk is om woningen te splitsen of om te zetten naar kamers. Sint Maartenspoort 2 heeft geen woonbestemming, woningsplitsing of woningomzetting is niet van toepassing.

Facetbestemmingplan Parkeren

Het facetbestemmingsplan Parkeren stelt dat de in het plangebied aangewezen gronden slechts mogen worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik gewijzigd mag worden onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand wordt gehouden. Een nieuwe functie dient te voldoen aan het parkeer(normen)beleid.

2.4 Bouw- en cultuurhistorische waardering

Het gebouw betreft een gemeentelijk monument (nummer 0935/1911) met de status *Dominant bouwwerk*. Het gebouw is een voormalig zusterklooster (Zusters Franciscanessen) met bewaarschool, ontworpen door architect Alphons Boosten. Sint Maartenspoort 2 was voorheen niet alleen bouwkundig verbonden met het gebouw Franciscus Romanusweg 90, ook functioneel was er een verbinding. Franciscus Romanusweg 90 is namelijk de voormalige meisjesschool van de Zusters Franciscanessen.

Cultuurhistorische waarde

Het gebouw is van hoge cultuurhistorische waarde als herinnering aan het meisjesonderwijs in Wyck tijdens een groot deel van de twintigste eeuw, dat door de zusters Franciscanessen uit Heythuysen werd verzorgd. Het is een nog vrij gaaf bewaarde combinatie van school en zusterklooster, waarin zowel het onderwijsgebouw als de woningen voor de zusters waren ondergebracht. De onderwijsfunctie is daarna voortgezet door de muziekschool en het conservatorium.

Historisch-stedenbouwkundige waarde

Het complex, de combinatie van Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90, is van historisch-stedenbouwkundige waarde als onderdeel van een planmatige uitbreiding van Wyck na de slechting van de vestingwerken. Het complex, bestaande uit twee grote bouwvolumes en enkele ondergeschikte volumes, heeft de grootte van een volledig stedelijk bouwblok en het volume van de gebouwen is beeldbepalend, zowel in het stedelijk weefsel als in het stadsgezicht langs de Maas.

Architectuurhistorische waarde

Zowel de meisjesschool uit 1916 als het zusterklooster uit 1932 hebben een hoge architectuurhistorische waarde, vanwege de hoge kwaliteit van het ontwerp en de hoge gaafheid van het exterieur (beide gebouwen) en/of het interieur (de meisjesschool). Waar architect Willem Sprenger in 1916 nog in traditionele, historiserende stijl werkte, zocht zijn leerling Alphons Boosten zestien jaar later naar meer moderne vormen, zij het wel met een traditionalistische uitstraling. Beide gebouwen zijn belangrijk in het oeuvre van de genoemde architecten, vanwege hun relatieve gaafheid.

Bouwhistorische waarde

De bouwhistorische waarde van het complex is enerzijds hoog, als organisch gegroeid complex uit de twintigste eeuw, met het zwaartepunt vóór de Tweede Wereldoorlog. Anderzijds, op het niveau van de toegepaste constructies, is de waarde gemiddeld: de draagconstructies zijn standaard voor beide bouwperiodes maar wel gaaf bewaard. Een uitzondering is de geavanceerde kapconstructie van de kapel uit 1932, die bestaat uit een reeks betonnen driehoekspanten met daarboven een meer traditionele dakconstructie van houten makelaars met schoren en schuine spantbenen. Hiervoor is waarschijnlijk gekozen om de kapelruimte een gewelfachtig plafond te kunnen geven.

De redengevende beschrijving van het dominant bouwwerk en monumentale waardenkaarten zijn toegevoegd als bijlage 3.

3 Kansen omgeving en gebouw

3.1 Omgeving en gebouw

Sint Maartenspoort 2 is gelegen in een stedelijk gebied, wordt beschouwd als een bestaand levendig gebied en behoort tot het bestaand dynamisch centrum van Maastricht¹. Dat betekent dat het gebouw is gelegen in een omgeving met een (hoog)stedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en (Eu)regio. Dynamische centra hebben een (boven)regionale en zelfs internationale betekenis en leveren daarmee een grote bijdrage aan de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht.

Het betreft een gebied met een mix aan voorzieningen en unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Hierdoor is dit gebied van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. Wyck heeft een bijzondere ligging in het stadshart tussen het station en de Maas, met in het algemeen minder grootschalige winkels en horeca aan de westzijde van de Maas.

De stationsomgeving, waarin het gebouw ligt, leent zich met een optimale en bereikbaarheid en als knooppunt voor openbaar vervoer voor meer functies met een (Eu)regionale betekenis en aantrekkingskracht.

3.2 Samenhang Franciscus Romanusweg 90

Het gebouw is fysiek verbonden met Franciscus Romanusweg 90. Dit gebouw is in eigendom van Zuyd Hogeschool en doet momenteel dienst als dependance van het Conservatorium. Het gebouw Franciscus Romanusweg 90 en Sint Maartenspoort 2 vormen samen een complex dat een belangrijke rol kan spelen in de stedelijke structuur. De grootte van het complex in combinatie met de ligging en de relatie met de Maas zorgen ervoor dat de gebouwen geschikt zijn voor een hoogstedelijke functie. Uit consultatie met gemeente Maastricht blijkt dat de gezamenlijke waarde van de gebouwen groter is dan de individuele waarde per gebouw.

¹ Ontwerp Omgevingsvisie Maastricht 2040

4 Herbestemming

4.1 Uitgangspunten herbestemming

Het uitgangspunt van de herbestemming is het komen tot een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige bestemming, passend voor het gebouw en van toegevoegde waarde voor het omliggende gebied. Met de uitkomsten van de verkenning van het gebouw en de omgeving is een brede marktverkenning uitgevoerd. Er is gezocht naar marktbehoeften, impulsen voor stedelijke ontwikkeling en pragmatische invulling van beleidsvisies. De partijen die zijn betrokken in de brede marktverkenning zijn benoemd in 4.2. De mogelijke herbestemmingsfuncties die zijn ontstaan uit de marktverkenning zijn beschreven in 4.3.

4.2 Potentiële initiatieven

In de brede marktverkenning heeft consultatie plaatsgevonden met marktpartijen en gemeentelijke beleidsvelden. De marktpartijen² zijn door gemeente Maastricht aangedragen.

Eind april hebben met de volgende marktpartijen gesprekken plaatsgevonden:

Partijen	Initiatief
Ontwikkelcombinatie Tom Drummen – Gerd Leers	Kleinschalig centrum voor creatieve en innovatieve maakindustrie in combinatie met betaalbare woonruimte.
Kindcentrum Samen Wyck	Kindcentrum waarin Basisschool Wyck (MosaLira) en onderwijspartners zoals, kinderopvang Samen Spelen, kinderbehandelcentrum de Grummelkes van Radar en het MKD van Xonar onder één dak worden gehuisvest.
Buurtnetwerk 'Us Sint Maartenspoort'	Ontmoetingsruimte ten behoeve van de buurt Sint Maartenspoort.
Stay Social	Sociaal-maatschappelijk initiatief voor meer sociale cohesie, ontmoeting en werkgelegenheid in de buurt. Gecombineerd met passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen.
Ontwikkelcombinatie Hurks – Daelmans	Wonen in combinatie met ondersteunende functies (werkplekken, fitness, Leisure).

² Aan alle potentiële marktpartijen is nadrukkelijk vermeld dat het een onderzoek betreft naar mogelijke herbestemmingsfuncties, zonder voorkeur voor partijen. Aan geen enkele partij zijn toezeggingen gedaan over een mogelijk vervolg.

Bunker Island	Studentenhuisvesting
Athos	Sociaal-maatschappelijk initiatief voor meer sociale cohesie, ontmoeting en werkgelegenheid in de buurt. Gecombineerd met passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen.
Zuyd Hogeschool	Unilocatie voor Podiumkunsten (conservatorium en toneelacademie).
Van Wijnen	Wonen

Tabel 1: overzicht marktpartijen

Naast de marktpartijen is gesproken met verschillende gemeentelijke beleidsvelden, onderstaande overzicht geeft weer met welke beleidsvelden en welke personen is gesproken.

Gespreksclusters	Betrokken beleidsvelden
Cluster 1: Sociaal-maatschappelijk	Beleidsmedewerker Onderwijs Beleidsmedewerker Onderwijs Procesregisseur beleid & ontwikkeling
Cluster 2: Stedenbouw-erfgoed	Stedenbouwkundige (2 personen) Cultureel erfgoed
Cluster 3: Ruimte, economie en vastgoed	Manager Ruimte Beleidsadviseur Economie Manager Projecten & Vastgoed

Tabel 2: overzicht gemeentelijke beleidsvelden

4.3 Herbestemmingsfuncties

Uit de brede marktverkenning en gesprekken met gemeentelijke beleidsvelden zijn zes mogelijke herbestemmingsfuncties ontstaan. De functies zijn als volgt gedefinieerd:

Basisonderwijs en kindfuncties (Integraal kindcentrum Samen Wyck)

Vanuit de Raad bestaat de nadrukkelijke wens om de mogelijkheden van een Kindcentrum, eventueel in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen, te onderzoeken. Kindcentrum Samen Wyck bestaat uit basisschool Wyck (MosaLira), kinderopvangorganisatie Samen Spelen, kinderbehandelcentrum de Grummelkes van Radar en het MKD van Xonar. Deze partijen hebben de wens om in één gebouw gehuisvest te worden.

Hoger onderwijs (Uitbreiding Zuyd Hogeschool t.b.v. unilocatie Podiumkunsten)

Het realiseren van een unilocatie van de Podiumkunsten van Zuyd Hogeschool. Podiumkunsten bestaat uit het Conservatorium en de Toneelacademie. Het conservatorium heeft twee locaties: de hoofdlocatie aan de Bonnefantenstraat en de dependance aan de Franciscus Romanusweg 90. De toneelacademie is gevestigd aan de Lenculenstraat. Er wordt een verbinding gelegd met het gebouw Franciscus Romanusweg 90 waardoor één complex ontstaat waarbij het gebouw aan de Maaszijde de entree vormt.

Maatschappelijk opvang-/woonconcept (mix van doelgroepen)

Een sociaal-maatschappelijke functie waarbij wonen wordt gecombineerd met leef- en opvangvoorzieningen voor een mix van bijzondere en reguliere doelgroepen. Tot de bijzondere doelgroep behoren onder andere thuisloze jongeren, spoedzoekers, statushouders en alleenstaande ouderen/moeders. Deze groep wordt gecombineerd met studenten of starters, hierdoor ontstaat een zogenaamde 'magic-mix'. Het doel van deze functie is het vormen van een community waarin mensen elkaar kunnen tegenkomen, vinden, ontmoeten en helpen.

Wonen + werken (Young Professionals + startups)

Een herbestemming van het gebouw tot een kleinschalig centrum voor creatieve en innovatieve (maak)industrie gecombineerd met betaalbare wooneenheden voor starters en Young Professionals. Het werkgedeelte bestaat uit betaalbare ateliers, flexplekken en kleinschalige kantoorruimten voor bijvoorbeeld startende ondernemers. Daarnaast is in deze functie ruimte voor een ontmoetingsruimte voor de buurt.

Wonen regulier (groot +klein/studentenhuisvesting)

Woningen voor een reguliere doelgroep of studentenhuisvesting.

Hotel

In het verleden is onderzoek gedaan naar de realisatie van een hotel in het luxesegment in de gebouwen Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90. Dit heeft geleid tot een uitgewerkt plan met welstandsgoedkeuring van gemeente Maastricht. Vanwege het terugtrekken van één van de partners heeft dit plan geen doorgang gevonden, ondanks dit wordt een hotel nog steeds als mogelijke functie gezien voor Sint Maartenspoort 2.

5 Functievergelijking

5.1 Multicriteria-analyse

Middels een Multicriteria-analyse is stap voor stap toegewerkt naar functies voor de herbestemming van Sint Maartenspoort 2 Maastricht. De analyse is gericht op het vinden van de geschikte herbestemmingsfunctie voor het gebouw en de omgeving. De zes gedefinieerde functies (zie hoofdstuk 4) zijn aan de hand van criteria beoordeeld. Scores in 'plussen' (sterk) en 'minnen' (minder sterk) zijn per criterium toegekend, die de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de betreffende functie 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 géén weging tussen de criteria bepaald om ruimte te bieden voor bestuurlijke afweging.

5.2 Beoordelingscriteria

Er zijn zes criteria bepaald, onder te verdelen in subcriteria. De (sub)criteria worden met functies vergeleken en gescoord. Een score op een criterium wordt dus gegeven ten opzichte van de andere variant.

- **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 (afdeling 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. kengetallen.
- **Mogelijke risico's**
Welke verschillen kennen de varianten op het gebied van mogelijke risico's in aspecten als tijd, financiën en gewenste kwaliteit?
- **Duurzaamheid**
Welke duurzaamheidstoepassingen zijn noodzakelijk en wat zijn de mogelijkheden?

5.3 Beoordeling en vergelijking

Onderzoekscriteria zijn zo objectief mogelijk beoordeeld. Informatie is verkregen vanuit documentenstudies en gesprekken met marktpartijen en gemeentelijke beleidsvelden. De zes gedefinieerde functies zijn uitgebreid beoordeeld en vergeleken, deze analyse is toegevoegd als bijlage 4 en wordt in deze paragraaf samengevat. Een addendum op deze analyse is toegevoegd als bijlage 5.

Basisonderwijs en kindfuncties (Integraal kindcentrum Samen Wyck)

De beoordeling en vergelijking van deze functie is op verzoek van de opdrachtgever op basis van voortschrijdend inzicht aangepast. Dit vanwege onjuist aangeleverde informatie door de partners van het Integraal Kindcentrum. Een toelichting hierover is opgenomen als bijlage 5. Na de herziening luidt de beoordeling en vergelijking van deze functie als volgt:

Het Kindcentrum is een samenwerkingsgericht concept waarin meerdere zorg-kindpartners gecentraliseerd worden in één gebouw. Door centralisatie van functies op één plek zal het gebouw een levendig herkenningspunt voor de buurt worden. Het door de zorg- en kindpartners aangereikte Programma van Eisen is inpasbaar in het gebouw, met dien verstande dat er een verbouwing plaatsvindt en de huidige gymzaal aan de Franciscus Romanusweg 52 behouden blijft. De functie scoort goed op 'kansen voor omgeving' en 'ruimtelijke inpassing'.

De functie heeft een verkeer-aantrekkende werking, met name in de ochtend- en middaguren veel (tijdelijk) verkeer. In vergelijking met de huidige situatie is er sprake van een zeer geconcentreerde verkeerdruk op één plek. De omliggende straten zijn niet optimaal 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 (gedeeltelijk voor rekening van gemeente Maastricht) staat een relatief beperkte opbrengstwaarde. Een investering van gemeente Maastricht en overige partners van het IKC is vereist. Dit zorgt voor een neutrale score op 'Financieel'.

Hoger onderwijs (Uitbreiding Zuyd Hogeschool t.b.v. unilocatie Podiumkunsten)

Door inzet van het gebouw wordt de faculteit Podiumkunsten (Conservatorium en Toneelacademie) op een unilocatie gevestigd. Er is sprake van een levendige functie die van waarde is voor de stedelijke structuur van Maastricht, ook wel een versterking van het dynamisch centrumgebied. De functie maakt verbinding mogelijk tussen bestaande culturele 'hotspots' en andere voorzieningen in de omgeving zoals Lumière, Platte Zaal, Muziekgieterij, Sint Martinuskerk en The Student Hotel. Deze bestaande voorzieningen in combinatie met de nieuwe locatie van Zuyd kunnen een zogenaamde nieuwe, culturele campus in Maastricht vormen. Hierdoor de sterke score op 'Kansen voor omgeving' en 'Beleidsmatig en draagvlak'.

De functie scoort neutraal op het criterium 'Ruimtelijke inpassing', dit vanwege de aard en omvang van het gebouw in relatie tot het aangereikte programma van eisen van Zuyd Hogeschool. Nieuwbouw is bij deze functie noodzakelijk, aangezien er sprake is van een combinatie met Franciscus Romanusweg 90 liggen hier op stedenbouwkundig vlak mogelijkheden.

Financieel gezien is de investering voor gemeente Maastricht beperkt, er zal sprake zijn van een marktconforme opbrengstwaarde aangezien het gebouw wordt verkocht aan Zuyd Hogeschool. De functie scoort daardoor sterk op 'Financieel'.

Maatschappelijk opvang-/woonconcept (mix van doelgroepen)

Het woonconcept in combinatie met een maatschappelijke opvang voor een gemixte doelgroep geeft invulling aan een stedelijke behoefte op het gebied van passende huisvesting voor jeugd en jong volwassenen. In de functie is aandacht voor een maatschappelijke verbinding met de omgeving, hierdoor sterke score op 'Kansen voor omgeving' en 'Beleidsmatig en draagvlak'. De functie is ruimtelijk inpasbaar in het gebouw en de omgeving, een verbouwing is wel noodzakelijk. Het gebouw is het vertrekpunt en het programma past zich hier op aan.

Zowel verkoop als verhuur van het gebouw is mogelijk. Bij verkoop is de investering voor gemeente Maastricht relatief beperkt en is er sprake van een opbrengst op korte termijn. Bij een verhuurvariant zal een investering vanuit gemeente Maastricht nodig zijn (verbouwing), de opbrengsten zijn gespreid over een langere periode. Keuze strategie verkoop/verhuur nog onbekend, hierdoor neutrale score op 'Financieel'.

Wonen + werken (Young Professionals + startups)

Wonen en werken gecombineerd in één gebouw is functioneel gezien een nieuwe toevoeging aan de wijk en een versterking van het dynamisch centrumgebied. In de functie is ruimte voor verbinding met de directe omgeving middels een ontmoetingsruimte. Dit levert een goede score op 'Kansen voor omgeving' op.

Bij de functie zijn meerdere indelingsvarianten mogelijk, ook hier geldt dat het gebouw het vertrekpunt is en het programma zich hier op aanpast. Het inpassen van wooneenheden in het gebouw vergt wel een verbouwing. Aandachtspunten zijn hierbij daglichttoetreding en eventueel benodigde buitenruimte.

Het realiseren van woningen levert op stedelijk niveau geen bijzondere meerwaarde op, daarnaast is wonen geen taak van de gemeente. Het creëren van werkgelegenheid sluit aan op het economisch beleid van de gemeente. Score op 'Beleidsmatig en draagvlak' neutraal.

Het gebouw zal worden verkocht aan een marktpartij, hierdoor beperkte investering voor gemeente Maastricht en opbrengsten op korte termijn. Dit zorgt voor een sterke score op 'Financieel'.

Wonen regulier (groot + klein/studentenhuisvesting)

Het realiseren van woningen voor een reguliere doelgroep levert geen bijzondere toegevoegde waarde op voor de stad of de directe omgeving van de planlocatie. Dit zorgt voor een minder sterke score op 'Kansen voor omgeving'. Net zoals bij 'wonen + werken' zijn er bij deze functie meerdere indelingsvarianten denkbaar, ook hier geldt dat een verbouwing noodzakelijk is. De investering voor deze verbouwing is voor rekening van een marktpartij, de gemeente kan rekenen op een verkoopopbrengst. Hierdoor positieve score op 'Ruimtelijke inpassing' en 'Financieel'.

Gelijk aan de functie 'wonen + werken' geldt dat wonen geen taak van de gemeente is en ook geen toegevoegde waarde oplevert, hierdoor neutrale score op 'Beleidsmatig en draagvlak'.

Hotel

De hotelfunctie is enkel toegepast op het gebouw Sint Maartenspoort 2, het betreft dus niet het 'oude' hotelplan voor het gehele complex. Er is onderzoek gedaan naar een hotel in het luxesegment. Een hotel levert geen meerwaarde op voor de stad, wel zal er sprake zijn van een levendige toevoeging in de directe omgeving van de planlocatie. Dit resulteert in een neutrale score op 'Kansen voor omgeving' en

'Beleidsmatig en draagvlak'. Het gebouw biedt ruimte aan ca. 50 hotelkamers. Uit onderzoek is gebleken dat een hotelexploitatie in het luxesegment mogelijk pas rendabel is bij >100 kamers. Dit in combinatie met hoge investeringskosten (voor exploitant) is mogelijk negatief op de verkoopwaarde van het gebouw. Dit zorgt voor een neutrale score op 'Financieel'.

Totaaloverzicht

De uitgebreide functievergelijking is als bijlage 4 en 5 toegevoegd (Multicriteria analyse en addendum). De eindscore van de functievergelijking, na heroverweging van de functie 'Basisonderwijs en kindfuncties (Integraal kindcentrum Samen Wyck)' is als volgt samengevat:

	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
Financieel	0	+	0	+	+	0
Mogelijke risico's	0	0	0	+	+	+
Duurzaamheid	0	0	0	0	0	0

Figuur 4: totaaloverzicht Multicriteria analyse

Combinatie van functies

Het totaaloverzicht van de Multicriteria analyse toont aan dat het combineren van functies een versterkend effect heeft op de scores van de functies. Bij het combineren van de functies 'Maatschappelijk woon-/opvangconcept' en 'Wonen + werken' treedt er op het eerste oog een versterkend effect op waarbij op vrijwel alle criteria sterk gescoord wordt ten opzichte van andere functies. Of een uiteindelijke combinatie van functies ook werkelijk mogelijk is, is onderzocht in hoofdstuk 6.

5.4 Meest kansrijke bestemmingen

De uitkomsten van de beoordeling en vergelijking van de zes functies zijn gedeeld met het Management Team Strategisch Beleid (MTSB) van gemeente Maastricht. Aan het MTSB is verzocht een besluit te nemen over de meest kansrijke bestemmingen. Na besluitvorming én op basis van voortschrijdend inzicht zijn de volgende vier bestemmingen als kansrijk bevonden:

- Hoger Onderwijs & Cultuur 'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'
- Maatschappelijk woon-/opvangconcept (mix van doelgroepen)
- Wonen + werken (Young Professionals + startups)
- Basisonderwijs en Kindfuncties (Integraal kindcentrum Samen Wyck)

Bovengenoemde bestemmingen zijn in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt.

6 Uitwerking ontwikkelscenario's

6.1 Uitgangspunten uitwerking

De kansrijke bestemmingen zijn vertaald naar een inpassing in het gebied en het gebouw. Programmeren, tekenen en rekenen zijn hierbij procesonderdelen die bij de uitwerking essentieel zijn. De ontwikkelscenario's zijn *kwantitatief* getoetst (past het programma en wat zijn de ruimtelijke consequenties?) en *kwalitatief* getoetst (verbouwingscategorie). Zo is een beeld verkregen van de praktische haalbaarheid en realiteit van een bestemming. De inpassingsstudies betreffen voorstellen voor een mogelijke indeling. De definitieve indeling kan afwijken van hetgeen in dit onderzoek is voorgesteld.

Naast de programmatische en ruimtelijke consequenties zijn de financiële consequenties in kaart gebracht. Hierbij is een normatieve schatting gemaakt van de kosten en de opbrengsten van een ontwikkelscenario.

6.2 Verbouwingscategorieën

Ten behoeve van de herbestemming van het gebouw heeft op hoofdlijnen een technische (bouwkundig en installatietechnisch) gebouwopname plaatsgevonden, zie ook paragraaf 2.2. Hieruit is gebleken dat het gebouw zowel technisch als in uitstraling verschillende kwaliteitsniveaus heeft.

Het streven is om te komen tot een toekomstbestendige bestemming, passend voor het gebouw en omgeving. Hiervoor is een verbouwing vereist. Er zijn drie categorieën opgesteld die de mate van verbouwing aangeven.

Categorie Licht

- Uitgangspunt is de bestaande situatie;
- Bouwkundige indeling/structuur van het gebouw behouden;
- Vloer-, wand- en plafondbekleding vervangen waar nodig;
- Armaturen en radiatoren vervangen waar nodig;
- Sanitair vervangen waar nodig;
- 20% van het normbedrag nieuwbouw is bestemd voor bouwkundig en 40% van het normbedrag nieuwbouw voor installatietechniek;
- Categorie Licht bedraagt circa 30% tot 40% van de nieuwbouwkosten.

Categorie Midden

Gelijk aan bovenstaande categorie Licht aangevuld met:

- Indeling van ruimtes/structuur wijzigen inclusief aanpassingen die hiervoor nodig zijn;
- Kozijnen vervangen;
- 45% van het normbedrag nieuwbouw is bestemd voor bouwkundig en 75% van het normbedrag nieuwbouw voor installatietechniek;
- Categorie Midden bedraagt circa 50% tot 60% van de nieuwbouwkosten.

Categorie Zwaar

Gelijk aan categorie Midden aangevuld met:

- Casco blijft staan, voor de rest volledig nieuwbouw (intern);
- Buitenschil aanpassen;
- 75% van het normbedrag nieuwbouw is bestemd voor bouwkundig en 100% van het normbedrag nieuwbouw voor installatietechniek;
- Categorie Zwaar bedraagt circa 80% tot 90% van de nieuwbouwkosten.

Per ontwikkelscenario is een inschatting gedaan van de verbouwingscategorie, op basis hiervan kan ruwweg een indicatie van de verwachte investeringskosten worden gegeven.

Duurzaamheid

Naast een verbouwing om het gebouw functioneel te maken voor de beoogde functie is het herbestemmen van het gebouw ook een kans om te verduurzamen. De mate van verduurzaming is afhankelijk van de toekomstige eigendomspositie. Indien het gebouw in eigendom van gemeente Maastricht blijft heeft de gemeente zelf de regie over het verduurzamen van het gebouw. Gelet op de gemeentelijke ambitie *#missionzeromaastricht* is speelt duurzaamheid een belangrijke rol bij herbestemming.

In de situatie waarbij het gebouw wordt verkocht aan een marktpartij heeft de gemeente, op de geldende wet- en regelgeving na, minder regie over de verduurzaming van het gebouw. Bij verkoop middels aanbesteding wordt geadviseerd om bepaalde duurzaamheidseisen als voorwaarde op te nemen.

In de uitwerking van de scenario's is rekening gehouden met de wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. In de financiële uitwerking zijn aanvullende kosten opgenomen voor het zoveel als mogelijk voldoen aan ambitieniveau BENG.

6.3 Hoger Onderwijs & Cultuur 'Uitbreiding Zuyd Hogeschool'

Het realiseren van een unilocatie van de Podiumkunsten van Zuyd Hogeschool. Podiumkunsten bestaat uit het Conservatorium en de Toneelacademie. Het conservatorium heeft momenteel twee locaties: de hoofdlocatie aan de Bonnefantenstraat en de dependance aan de Franciscus Romanusweg 90. De toneelacademie is gevestigd aan de Lenculenstraat. Er wordt een verbinding gelegd met het gebouw Franciscus Romanusweg 90 waardoor één complex ontstaat waarbij het gebouw aan de Maaszijde de entree vormt.

Inpassing

In het meerjaren vastgoedprogramma van Zuyd Hogeschool is op hoofdlijnen de ruimtebehoefte van de faculteit Podiumkunsten benoemd. De ruimtebehoefte is in 2017 door adviesbureau Arcadis vertaald naar een Programma van Eisen.

De ruimtebehoefte van Podiumkunsten bestaat in hoofdlijnen uit:

- Conservatorium: ca. 3.800 m² FNO;
- Toneelacademie: ca. 2.000 m² FNO.

De totale ruimtebehoefte komt daarmee op ca. 5.800 m² FNO.

Het gebouw Franciscus Romanusweg 90 wordt momenteel al als dependance van het Conservatorium gebruikt. In dit gebouw heeft Zuyd Hogeschool ca. 1.240 m² FNO in gebruik, waarbij op de zolderverdieping nog ruimte is voor een uitbreiding van ca. 600 m² FNO.

Ervan uitgaande dat de zolderverdieping van Franciscus Romanus 90 in gebruik kan worden genomen resteert er een ruimtebehoefte van 3.960 m² FNO. Het gebouw Sint Maartenspoort 2 beschikt over ca. 2.500 m² FNO. Indien men het gehele Programma van Eisen op de locatie Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90 wil realiseren dient rekening te worden gehouden met een gedeelte nieuwbouw.

Om inzicht te geven in de aard en omvang van het nieuwbouwgedeelte zijn de mogelijkheden van de bestaande gebouwen onderzocht. Er is gekeken in welke mate het aangereikte Programma van Eisen inpasbaar is in de gebouwen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in het Programma van Eisen meerdere unieke ruimtes gevraagd worden zoals concert-/theaterzalen en studio's. Deze ruimtes betreffen doos-in-doos constructies en dienen over een aanzienlijke vrije bruto hoogte te beschikken, in sommige gevallen tot wel acht meter. Het Conservatorium vraagt meer van dit soort ruimtes dan de Toneelacademie.

Deze concert-/theaterzalen en studio's zijn in de bestaande structuur van de gebouwen niet tot nauwelijks inpasbaar. Voor het merendeel van de concert-/theaterzalen en studio's dient rekening te worden gehouden met nieuwbouw op locatie of gebruik maken van bestaande voorzieningen in de omgeving.

Naast de gevraagde zalen en studio's vraagt Podiumkunsten om werkplaatsen, ateliers, onderwijs- en studieruimtes en ruimtes t.b.v. ondersteuning. Uit de globale inpassingsstudie is gebleken dat het gebouw Sint Maartenspoort 2 beter geschikt is voor de programmaonderdelen van de Toneelacademie dan van het Conservatorium.

Vanwege de complexiteit van het Programma van Eisen van Podiumkunsten in combinatie met bestaande structuur en de bouwhistorische en monumentale waarde van de gebouwen wordt geadviseerd om de inpassing van Podiumkunsten nader te onderzoeken. In dit onderzoek dient men in gesprek te gaan met de gemeente (o.a. afdelingen stedenbouw en monumenten) om de mogelijkheden van verbouw en nieuwbouw te bespreken.

Ruimtelijke consequenties – Bestemmingsplan

De functie van Zuyd Hogeschool valt onder 'maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65' en past daarmee in het vigerende bestemmingsplan.

Ruimtelijke consequenties – Stedenbouw

In de consultatie met de afdeling Stedenbouw van gemeente Maastricht is de functie van Zuyd Hogeschool ter sprake gekomen. Stedenbouw is van mening dat het ensemble van de gebouwen Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90 een hogere stedenbouwkundige waarde heeft dan de losse gebouwen/functies. Door één functie op deze plek te realiseren vormt zich weer één complex, zoals dit vroeger ook het geval was. De afdeling Stedenbouw staat positief tegenover de functie van Zuyd Hogeschool.

Uit de inpassingsstudie blijkt dat aanvullende nieuwbouw nodig is om aan het programma van Podiumkunsten te kunnen voldoen. Doordat er in deze functie sprake is van het gehele complex wordt nieuwbouw op het binnenhof door Stedenbouw niet uitgesloten.

Ruimtelijke consequenties – Campusgedachte

Uit de inpassingsstudie blijkt dat het aangereikte Programma van Eisen van Zuyd Hogeschool, zonder grootschalige nieuwbouw, niet volledig inpasbaar is op de locatie. Dit wil niet zeggen dat de functie per direct niet mogelijk is op deze locatie, het realiseren van een zogenaamde campus behoort tot de mogelijkheden. De huisvesting van Podiumkunsten maakt een verbinding mogelijk tussen bestaande culturele hotspots en andere voorzieningen in de omgeving.

Er wordt gedacht aan onder andere de Platte Zaol, Lumière, Muziekgieterij, Sint Martinuskerk, Rebelle, het Griendpark, het vrijkomende 'Pathé' gebouw en The Student Hotel. Deze bestaande voorzieningen in combinatie met de nieuwe locatie van Zuyd kunnen een zogenaamde nieuwe, culturele campus in Maastricht vormen en sluit op het gedachtegoed van Podiumkunsten *"De stad is mijn podium"*.

Voorzieningen zoals de Platte Zaol, Muziekgieterij en Rebelle zijn uitermate geschikt voor het voorbereiden en houden van voorstellingen, een essentieel element van de faculteit Podiumkunsten. Door deze voorzieningen te betrekken bij de campus is de realisatie van nieuwe muziekzalen op de locatie van Sint Maartenspoort 2 mogelijk overbodig. Daarnaast is er in dat geval ook sprake van duurzaam ruimtegebruik, bovengenoemde locaties worden in veel gevallen maar beperkt gebruikt.

De mogelijkheden van het creëren van een campus en het draagvlak onder bovengenoemde voorzieningen voor deelname aan de campus behoeft nader onderzoek.

Ruimtelijke consequenties – Blauwe School

Grenzend aan het perceel van Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90 is het gebouw Sint Maartenslaan 52 gelegen, ook wel bekend als de 'Blauwe School'. Dit gebouw wordt momenteel gebruikt door Basisschool Wyck en opvangorganisatie Samen Spelen. Bij herbestemming van Sint Maartenspoort 2 naar de functie van Zuyd Hogeschool is de toekomst van de Blauwe School onbekend.

De partners van het Integraal Kindcentrum hebben aangegeven dat het aanhouden van de Blauwe School alleen de voorkeur heeft wanneer er in Sint Maartenspoort 2 een Integraal Kindcentrum gerealiseerd kan worden. Als dit niet mogelijk blijkt zal men moeten zoeken naar een alternatieve locatie, dit alternatief is nog niet bekend. Tot die tijd zal de Blauwe School behouden blijven.

Het behoud van de Blauwe School kan mogelijk belemmeringen opleveren bij de planvorming van Zuyd Hogeschool.

Financieel

Het realiseren van een unilocatie voor de Podiumkunsten staat al langere tijd op de strategische agenda van Zuyd Hogeschool. Er zijn door de jaren heen financiële reserveringen gedaan om de wens van een unilocatie te kunnen verwezenlijken.

Indien blijkt dat het mogelijk is om op de locaties Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90 deze unilocatie te realiseren, is Zuyd Hogeschool bereid om Sint Maartenspoort 2 tegen een marktconforme prijs van gemeente Maastricht te kopen. Ook de benodigde investering voor realisatie van de unilocatie zal door Zuyd worden gedragen.

De uniciteit van het gebouw in combinatie met de mogelijk toekomstige functie vraagt om een specialistische waardebeoordeling. Bij de keuze voor Zuyd Hogeschool wordt geadviseerd om de verkoopwaarde van het gebouw door een gespecialiseerde taxateur te laten vaststellen.

Gemeente Maastricht dient er rekening mee te houden dat er een aanvullend haalbaarheidsonderzoek nodig is voor de functie van Zuyd Hogeschool. De uitkomst van dit onderzoek zal bepalend zijn voor het vervolgproces en de eventuele verkoop. Er bestaat een risico dat het realiseren van een unilocatie uiteindelijk onhaalbaar blijkt waardoor Zuyd Hogeschool het gebouw niet zal verwerven.

6.4 Maatschappelijk woon-/opvangconcept (mix van doelgroepen)

Het maatschappelijk woon- en opvang concept is een sociaal-maatschappelijke functie waarbij wonen wordt gecombineerd met leef- en opvangvoorzieningen voor een mix van bijzondere en reguliere doelgroepen. Tot de bijzondere doelgroep behoren onder andere thuisloze jongeren, spoedzoekers, statushouders en alleenstaande ouderen/moeders. Deze groep wordt gecombineerd met studenten of starters, hierdoor ontstaat een zogenaamde 'magic-mix'. Het doel van deze functie is het vormen van een community waarin mensen elkaar kunnen tegenkomen, ontmoeten en helpen.

Inpassing

In het scenario is sprake van een mix van wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes voor maatschappelijke doeleinden. De wooneenheden bestaan uit zowel zelfstandige appartementen als uit onzelfstandige kamers. De onzelfstandige kamers maken gebruik van gemeenschappelijk sanitair, woonkamer en keuken.

In het inpassingsvoorstel is sprake van 62 wooneenheden verdeeld over de begane grond en de verdiepingen, variërend tussen de 12,5 m2 gebruiksoppervlakte en 40 m2 gebruiksoppervlakte.

De gemeenschappelijke ruimtes voor maatschappelijke doeleinden bevinden zich op de begane grond. De ruimtes zijn primair bedoeld voor de bewoners maar bieden ook ruimte voor initiatieven vanuit de buurt zoals het Buurtnetwerk Us Sint Maartenspoort. In het inpassingsvoorstel is rekening gehouden met circa 480 m2 verhuurbaar vloeroppervlakte aan gemeenschappelijke ruimtes.

Op basis van bovengenoemde inpassing is de parkeerbehoefte van dit scenario 28 parkeerplaatsen, deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Om tot een toekomstbestendig maatschappelijk woon-/opvangconcept te komen is een verbouwing van het gebouw noodzakelijk. Hierbij is uitgegaan van verbouwingscategorie *Midden* tot plaatselijk *Zwaar*.

De inpassingstekeningen zijn toegevoegd als bijlage 6a.

Ruimtelijke consequenties - bestemmingsplan

Het ontwikkelscenario kent twee functies, 'wonen' en 'maatschappelijke voorziening'. Volgens het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om de functie wonen op deze plek toe te voegen. Een wijziging van het bestemmingsplan is vereist.

Ruimtelijke consequenties – Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er in dit scenario sprake van functionele versnippering met Franciscus Romanusweg 90. De kans om op termijn een strategische functie passend binnen het stedelijk weefsel aan het complex toe te kennen vervalt bij de realisatie van dit scenario. Gelet op de strategische waarde van deze locatie heeft dit vanuit Stedenbouw niet de voorkeur.

Financieel

Op basis van de inpassingsstudie en de verwachte verbouwingscategorie is met behulp van kengetallen een inschatting gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten³. De uitgebreide financiële onderbouwing is toegevoegd als bijlage 7a en kan als volgt worden samengevat.

De verwachte verbouw- en bijkomende kosten zijn gebaseerd op Bouwkostenkompas 2020, een gerenommeerde database om kosten van een bouwproject te bepalen. Op basis van de cijfers uit het Bouwkostenkompas en verbouwingscategorie 'Midden' tot plaatselijk 'Zwaar', zijn de totale verwachte verbouw- en bijkomende kosten voor het ontwikkelscenario geraamd op €4.100.000,-.

Bij het bepalen van de opbrengsten (in de exploitatiefase) zijn verschillende scenario's opgesteld. In de scenario's is differentiatie aangebracht in huurprijsniveaus en beleggersrendementen. In scenario 2 is uitgegaan van een huuropbrengst van €235.000,- per jaar, daarnaast is rekening gehouden met een beleggersrendement van 4,5%. Dit betreft het meest marktconforme scenario en levert een beleggingswaarde van circa €5.200.000,- op.

In het ontwikkelscenario worden woningen gerealiseerd en geëxploiteerd, dit is geen primaire taak van gemeente Maastricht. Er is uitgegaan van verkoop aan een marktpartij. Om een idee te geven van verkoopopbrengst van het gebouw voor gemeente Maastricht is uitgegaan van de residuele waarde. Het residu tussen de stichtingskosten en de beleggingswaarde is het bedrag dat marktpartijen (projectontwikkelaars, beleggers) bereid zijn te betalen voor het gebouw.

Rekening houdend met de verwachte verbouw- en bijkomende kosten van €4.100.000,- en een beleggingswaarde van €5.200.000,- bedraagt de residuele verkoopwaarde van het gebouw €1.100.000,-.

Bij verkoop van het gebouw is de gemeente verplicht om het gebouw openbaar te verkopen. Dit kan middels aanbesteding, hierbij kunnen voorwaarden worden gesteld aan kwaliteit en prijs. Gezien de courantheid van het gebouw is het mogelijk dat de werkelijke verkoopopbrengst van het gebouw hoger uitkomt dan de residuele verkoopwaarde.

6.5 Wonen + werken (Young Professionals + startups)

Een herbestemming van het gebouw tot een kleinschalig centrum voor creatieve en innovatieve (maak)industrie gecombineerd met betaalbare wooneenheden voor starters en Young Professionals. Het werkgedeelte bestaat uit betaalbare ateliers, flexplekken en kleinschalige kantoorruimten voor bijvoorbeeld startende ondernemers. Daarnaast is in deze functie ruimte voor een ontmoetingsruimte voor de buurt.

Inpassing

In dit scenario is gekozen voor het invullen van de begane grond met atelierruimtes, kleinschalige kantoren en flexplekken. Het inpassingsvoorstel gaat uit van 10 werkruimtes variërend tussen de 20 m² en 245 m² verhuurbaar vloeroppervlak. De grootste ruimte (ca. 245m²) betreft de oude concertzaal en is flexibel in te delen in kleinere eenheden. Naast de werkruimtes op de begane grond is er rekening

³ Bedragen zijn afgerond en exclusief BTW.

gehouden met een faciliteit voor buurtinitiatieven zoals Buurtnetwerk Us Sint Maartenspoort.

In het inpassingsvoorstel zijn op de verdiepingen in totaal 32 zelfstandige wooneenheden gedacht, variërend in grootte tussen de 20m² en 70m².

Op basis van bovengenoemde inpassing is de parkeerbehoefte van dit scenario 30 parkeerplaatsen, deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bij de inpassing van het scenario is handhaving van de bestaande ruimtes als uitgangspunt genomen, een verbouwing blijft wel noodzakelijk. Ook hier is sprake van verbouwingscategorie Midden.

De inpassingstekeningen zijn toegevoegd als bijlage 6b.

Ruimtelijke consequenties – Bestemmingsplan

Het ontwikkelscenario kent twee functies, 'wonen' en 'kantoor'. Volgens het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om de functie wonen op deze plek toe te voegen. Een wijziging van het bestemmingsplan is vereist.

Ruimtelijke consequenties – Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er in dit scenario sprake van functionele versnippering met Franciscus Romanusweg 90. De kans om op termijn een strategische functie passend binnen het stedelijk weefsel aan het complex toe te kennen vervalt bij de realisatie van dit scenario. Gelet op de strategische waarde van deze locatie heeft dit vanuit Stedenbouw niet de voorkeur.

Financieel

Op basis van de inpassingsstudie en de verwachte verbouwingscategorie is met behulp van kengetallen een inschatting gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten⁴. De uitgebreide financiële onderbouwing is toegevoegd als bijlage 7b en kan als volgt worden samengevat.

De verwachte verbouw- en bijkomende kosten zijn gebaseerd op Bouwkostenkompas 2020, een gerenommeerde database om kosten van een bouwproject te bepalen. Op basis van de cijfers uit het Bouwkostenkompas en verbouwingscategorie 'Midden' en plaatselijk 'Zwaar', zijn de totale verwachte verbouw- en bijkomende kosten voor het ontwikkelscenario geraamd op €3.800.000,-.

Bij het bepalen van de opbrengsten (in de exploitatiefase) zijn verschillende scenario's opgesteld. In de scenario's is differentiatie aangebracht in huurprijsniveaus en beleggersrendementen. In scenario 2 is uitgegaan van een huuropbrengst van €270.000,- per jaar, daarnaast is rekening gehouden met een beleggersrendement van 4,5%. Dit betreft het meest marktconforme scenario en levert een beleggingswaarde van circa €5.900.000,- op.

In het ontwikkelscenario worden woningen gerealiseerd en geëxploiteerd, dit is geen primaire taak van gemeente Maastricht. Er is uitgegaan van verkoop aan een marktpartij. Om een idee te geven van verkooppopbrengst van het gebouw voor gemeente Maastricht is uitgegaan van de residuele waarde. Het residu tussen de stichtingskosten en de beleggingswaarde is het bedrag dat marktpartijen (projectontwikkelaars, beleggers) bereid zijn te betalen voor het gebouw.

⁴ Bedragen zijn afgerond en exclusief BTW.

Rekening houdend met de verwachte verbouw- en bijkomende kosten van €3.800.000,- en een beleggingswaarde van €5.900.000,- bedraagt de residuele verkoopwaarde van het gebouw €2.100.000,-.

Bij verkoop van het gebouw is de gemeente verplicht om het gebouw openbaar te verkopen. Dit kan middels aanbesteding, hierbij kunnen voorwaarden worden gesteld aan kwaliteit en prijs. Gezien de courantheid van het gebouw is het mogelijk dat de werkelijke verkoopopbrengst van het gebouw hoger uitkomt dan de residuele verkoopwaarde.

6.6 Basisonderwijs en Kindfuncties (Integraal kindcentrum Samen Wyck)

Integraal Kindcentrum Samen Wyck (hierna: IKC) bestaat uit basisschool Wyck, kinderopvangorganisatie Samen Spelen, kinderbehandelcentrum de Grummelkes van Radar en het MKD van Xonar. Deze partijen hebben de wens om in één gebouw gehuisvest te worden. De partners van het IKC zitten momenteel verspreid over drie locaties in Wyck.

Onderdeel van het proces om een IKC te realiseren is het opstellen van een businesscase. Het IHP stelt dat de gemeente en schoolbestuur Mosalira gezamenlijk een businesscase moeten opstellen waarin de kaders en (financiële) randvoorwaarden van het nieuwe IKC worden vastgelegd. Gezien de betrokkenheid van kinderopvangorganisatie Samen Spelen zal ook deze partij deelnemen aan dit proces. Het opstellen van de businesscase is géén onderdeel van dit onderzoek.

Inpassing

Door de partners van het IKC is een Programma van Eisen aangeleverd. Dit programma gaat uit van het volgende:

Programmaonderdeel:	Uitgangspunt:
Basisschool Wyck:	Conform IHP recht op 990 m2
Kinderdagverblijf Samen Spelen:	280 m2
Peuteropvang Samen Spelen:	112 m2
Bergingen:	Niet functionele ruimtes
Speelzaal:	Huidige concertzaal Sint Maartenspoort 2
Gymzaal:	Huidige gymzaal aan Franciscus Romanusweg 52 behouden
Buitenruimte:	0 tot 2 jaar: 200 m2 2 tot 12 jaar: 600 m2
Overige kind- en zorgpartners (Radar, Xonar, etc.):	Nader te bepalen

Tabel 3: overzicht programma IKC

Op basis van het aangereikte programma is op hoofdlijnen een inpassingsstudie uitgevoerd. Deze studie toont aan dat het programma van de Basisschool Wyck en kinderopvangorganisatie Samen Spelen ruimschoots past binnen het bestaande gebouw. Het ruimteprogramma van de overige kind- en zorgpartners, zoals Radar en Xonar, was ten tijde van dit onderzoek nog niet bekend. Op basis van de inpassingstekening resteert nog circa 1.000 m2 om de overige kind- en zorgpartners te huisvesten in het gebouw. Deze overmaat aan ruimte zal door het IKC ingevuld worden, het hele gebouw wordt daardoor gebruikt door het IKC.

Aan de hand van het Programma van Eisen is een inpassingsvoorstel gemaakt. De inpassingstekeningen zijn toegevoegd als bijlage 6c.

Bij inpassing van het IKC moet rekening worden gehouden met een grootschalige verbouwing. Gelet op de ambitie Frisse Scholen Klasse B dient bij de verbouwing rekening te worden gehouden met voldoende daglichttoetreding en vrije verdiepingshoogte. Er is sprake van verbouwingscategorie *midden* tot plaatselijk *zwaar*.

Ruimtelijke consequenties – Exploitatie gebouw

Bij de functie IKC zal het gehele gebouw worden ingezet voor de huisvesting van de kind- en zorgpartners. Omdat er in het IKC meer dan alleen een basisschool (MosaLira) wordt gehuisvest dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt over het eigendom en de daarmee samenhangende exploitatie van het gebouw. Een veel voorkomende situatie is dat de gemeente economisch eigenaar van het gebouw blijft, schoolbestuur MosaLira wordt juridisch eigenaar en verhuurt ruimten aan overige gebruikers. De invulling en exploitatie voor het gehele gebouw organiseert het schoolbestuur. Het voordeel voor het schoolbestuur is dat zij zelf de regie heeft over het beheer en onderhoud, maar er moeten ook afspraken worden gemaakt over de doorbelasting van onderhoud en overige delen naar andere gebruikers, hiervoor gelden stadsbrede afspraken. Deze stadsbrede gelden enkel voor kinderopvangorganisaties. Exploitatie- en leegstandrisico's liggen in dit geval bij het schoolbestuur. Het schoolbestuur mag echter geen exploitatierisico's lopen die niet met de onderwijsopdracht te maken hebben. Om deze reden moeten afspraken worden gemaakt met de gemeente over het dragen van dergelijke financiële risico's. Ook als een schoolbestuur economisch eigenaar is van het gebouw, kan het niet vrijelijk beschikken over het gebruik van ruimten ten behoeve van andere gebruikers, zoals kinderopvang. Uitgangspunt van de onderwijswetgeving is dat het schoolbestuur met de gemeente afspraken maakt, voordat het met andere gebruikers een rechtsgeldige overeenkomst aangaat. Bij het sluiten van huurovereenkomsten tussen het schoolbestuur en overige gebruikers dient men rekening te houden met de modelovereenkomsten van de gemeente. Voordeel voor de gemeente is dat de beheersverantwoordelijkheid en bijbehorende personele inzet beperkt is.

In de businesscase zullen partijen onderling de definitieve afspraken omtrent exploitatie en beheer van het gehele gebouw moeten vastleggen.

Ruimtelijke consequenties - Bestemmingsplan

De functie IKC valt onder 'maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65' en past daarmee in het vigerende bestemmingsplan.

Ruimtelijke consequenties – Stedenbouw

In de consultatie met de afdeling Stedenbouw van gemeente Maastricht is de functie IKC ter sprake gekomen. Ook bij deze functie is er op complexniveau sprake van functionele versnippering. De kans om op termijn een strategische functie passend binnen het stedelijk weefsel aan het complex toe te kennen vervalt bij de realisatie van dit scenario. Gelet op de strategische waarde van deze locatie heeft dit vanuit Stedenbouw niet de voorkeur.

Ruimtelijke consequenties – Verkeer en parkeren

De functie IKC heeft een verkeer-aantrekkende werking, kinderen worden door ouders/verzorgers per auto, fiets of te voet gebracht en gehaald. Met name in de ochtend- en middaguren is er sprake van veel (tijdelijk) verkeer dat zich concentreert op één plek. Afdeling Parkeren en Verkeer van gemeente Maastricht geeft aan dat door het ontbreken van een geschikte Kiss & Ride zone de omliggende straten niet geschikt zijn voor piekmomenten met verkeer.

Bij de realisatie van het IKC zal het huidige buitenterrein vrijwel geheel worden ingezet als speelplaats voor de kinderen. De mogelijkheid om te parkeren op het terrein vervalt daarmee. De parkeerbehoefte van de zorg- en kindpartners is circa 15 tot 20 parkeerplaatsen en dient elders in het openbaar gebied te worden opgelost. Indien dit niet mogelijk blijkt kan het College van Burgemeesters en Wethouders vrijstelling verlenen. Een voorwaarde aan deze vrijstelling is een financiële afdracht in het parkeerfonds. Piekmomenten met parkeren, zoals ouderavonden, kunnen opgevangen worden in de nabijgelegen openbare parkeergarage 'De Griend'.

Ruimtelijke consequenties – Vrijkomend vastgoed

De partners van het IKC zitten momenteel verspreid over drie locaties in Wyck, te weten:

- Franciscus Romanusweg 50 en 52;
- Sint Maartenslaan 52 (Blauwe school);
- Wycker Grachtstraat 4A.

Deze gebouwen zijn alle drie eigendom van gemeente Maastricht, door het realiseren van één IKC in Sint Maartenspoort 2 zullen deze gebouwen grotendeels vrijkomen. De partners van het IKC wensen enkel de gymzaal aan de Franciscus Romanusweg 52 te behouden.

Het realiseren van een gymzaal in/bij Sint Maartenspoort 2 is niet mogelijk vanwege gebrek aan ruimte. Hierdoor blijft er sprake van twee locaties. Het behouden van de gymzaal neemt mogelijk aanvullende renovatiekosten met zich mee. Daarnaast is het behouden van enkel de gymzaal op Franciscus Romanusweg een aandachtspunt voor gemeente Maastricht; het is onbekend welke consequenties dit heeft voor de courantheid van het gehele gebouw. Hiervoor is nader onderzoek vereist.

De gebouwen Franciscus Romanusweg 50 en Wycker Grachtstraat 4A komen beschikbaar voor een andere (stedelijke) invulling en/of kunnen verkocht worden. De gebouwen bevinden zich op A-locaties en zijn mogelijk kansrijk voor een woonprogramma. Dit zal moeten blijken uit de aangekondigde Woonprogrammering.

Afdeling Vastgoed van gemeente Maastricht heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het vrijkomend vastgoed. Bij eventuele verkoop van bovengenoemde panden dient men rekening te houden met de bestemming van het gemeentelijk vastgoed (publiek of privaat). Daarnaast gelden er relatief hoge boekwaardes waardoor een eventuele netto opbrengst beperkt zal zijn.

De keuze om eventuele opbrengsten uit gemeentelijk vastgoed aan te wenden voor financiering van het IKC is een politieke overweging. Gemeente Maastricht heeft de regie over de toekomst van het vrijkomend vastgoed en de bestemming van eventuele opbrengsten.

Ruimtelijke consequenties – *Blauwe School*

Grenzend aan het perceel van Sint Maartenspoort 2 is het gebouw Sint Maartenslaan 52 gelegen, ook wel bekend als de 'Blauwe School'. Dit gebouw wordt momenteel gebruikt door Basisschool Wyck en opvangorganisatie Samen Spelen. De Basisschool Wyck gebruikt de begane grond voor de groepen 3, 4 en 5 (2 klaslokalen, 3 studieruimtes). Opvangorganisatie Samen Spelen huurt de gehele 1^e verdieping.

De ruimtes die momenteel in de Blauwe School worden gebruikt verhuizen in het inpassingsvoorstel naar Sint Maartenspoort 2, waardoor ook de Blauwe School leeg komt te staan.

Het is mogelijk om de Blauwe School te behouden en het huidige gebruik ongewijzigd te laten. Het behouden van de Blauwe School resulteert in een vermindering van de ruimtebehoefte van het IKC in het gebouw Sint Maartenspoort 2. Gezien de capaciteit van Sint Maartenspoort 2 in relatie tot de totale ruimtebehoefte van het IKC wordt dit niet geadviseerd. Het gebouw beschikt over voldoende vierkante meters om het IKC te huisvesten. Ook de partners van het IKC hebben aangegeven dat het behouden van de Blauwe School niet nodig is indien het gehele IKC in Sint Maartenspoort 2 kan worden ondergebracht.

Het amoveren van de Blauwe school en het perceel toevoegen aan de buitenruimte van Sint Maartenspoort 2 wordt als een meer kwaliteitsvolle oplossing gezien. Er zouden dan eventueel parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de gevraagde buitenruimte. De parkeerdruk in de omgeving zal hierdoor verminderen.

De definitieve toekomst van de Blauwe School zal moeten blijken uit de Businesscase.

Ruimtelijke consequenties – *Alternatieve locaties*

In dit onderzoek is gekeken naar de haalbaarheid van huisvesting van het IKC in Sint Maartenspoort 2. Onderzoek naar huisvesting op alternatieve locaties valt niet onder dit onderzoek. Uit het IHP is gebleken dat er maar beperkte alternatieve locaties voor het IKC in Wyck aanwezig waarbij alle partijen in één gebouw gehuisvest kunnen worden. Het niet huisvesten van het IKC in Sint Maartenspoort 2 kan ertoe leiden dat het IKC niet onder één dak gerealiseerd kan worden.

Financieel

Op basis van de inpassingsstudie, de verwachte verbouwingscategorie en het IHP Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra is met behulp van kengetallen een inschatting gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten⁵. De uitgebreide financiële onderbouwing is toegevoegd als bijlage 7c.

Bij een definitieve keuze voor de functie IKC dient de gemeente en het schoolbestuur een businesscase op te stellen. In deze businesscase zullen de definitieve financiële kaders en randvoorwaarden worden vastgelegd. De financiële onderbouwing in dit onderzoek is géén businesscase maar dient enkel om inzicht te geven in de verwachte kosten en opbrengsten van de functie.

⁵ Bedragen zijn afgerond en exclusief BTW.

De financiën kunnen als volgt worden samengevat:

Financieel – Investering

De verwachte verbouw- en bijkomende kosten zijn gebaseerd op Bouwkostenkompas 2020, een gerenommeerde database om kosten van een bouwproject te bepalen. Het uitgangspunt bij het bepalen van de kosten is dat het hele gebouw wordt verbouwd naar een duurzaam en toekomstbestendig IKC. Op basis van de cijfers uit het Bouwkostenkompas en verbouwingscategorie 'Midden-Zwaar', zijn de totale verwachte verbouw- en bijkomende kosten voor het IKC geraamd op €5.100.000,-.

In het IKC zullen meerdere ruimtes, zoals de speelzaal, gedeeld gebruikt worden door de verschillende gebruikers, dit betreffen gemeenschappelijke ruimtes. In de businesscase dient men rekening te houden met een evenredige verdeling van de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes onder de verschillende gebruikers.

Conform het IHP dient bij renovatie het *kwaliteitskader primair onderwijs* als richtlijn gehanteerd te worden. Dit kwaliteitskader stelt eisen om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor schoolgebouwen voor primair onderwijs te voldoen. Om aan de eisen te voldoen worden aanvullende kosten benoemd, deze zijn verwerkt in bovengenoemde investering.

Er is onderzocht welk aandeel kinderopvangorganisatie Samen Spelen in de totale investering heeft. Op basis van de ruimtevraag betreft de investering voor enkel Samen Spelen circa €500.000,-. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verdeling van de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes. Dit bedrag is verwerkt in bovengenoemde investeringsbedragen.

Financieel – opbrengsten/kostendekking

Er is uitgegaan van het scenario 'Renovatie' volgens het IHP Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra. Hierbij geldt dat de wettelijke gemeentelijke bijdrage maximaal 70% van de IHP-norm voor nieuwbouw bedraagt. Dit is €1.750,- per bruto vierkante meter (prijspeil 2020, met een jaarlijkse indexering van 3%). De bijdrage wordt berekend op basis van de ruimtebehoefte van het schoolbestuur. Deze gemeentelijke bijdrage mag niet overschreden worden. Als dit wel zo is, dan is in de businesscase beargumenteerd aangegeven waarom.

Uitgaande van een ruimtebehoefte van 990 bruto vierkante meter en het normbedrag van €1.750,- komt de maximale gemeentelijke bijdrage uit op €1.732.500,-.

Op basis van het IHP heeft de gemeente een stelpost van €1 miljoen (prijspeil 2019) voor investering in het IKC Samen Wyck opgenomen. Het gereserveerde bedrag ligt lager dan het bedrag dat de gemeente maximaal kan bijdragen. Om tot een sluitende businesscase te komen zal de bijdrage van de gemeente hoger moeten zijn dan de genoemde stelpost.

Daarnaast geldt dat ook schoolbesturen bijdragen aan de bekostiging van de renovatie. Deze bijdrage bestaat enerzijds uit een voorlopig indicatieve bijdrage van €100,- per bruto vierkante meter. Anderzijds bestaat de bijdrage uit inbreng van uitgespaarde onderhoudsmiddelen. De bijdrage wordt gezien binnen de context van een eventuele verrekening met het verlaten van een bestaand gebouw.

Naast gemeente Maastricht en schoolbestuur Mosalira zullen ook kinderopvangorganisatie Samen Spelen en overige kind- en zorgpartners een investering in het beoogde IKC moeten doen. De hoogte van deze investering zal in onderling overleg met gemeente en schoolbestuur op basis van de businesscase moeten worden vastgesteld. De gemeente heeft geen verantwoordelijkheid om te

investeren in de huisvesting van overige kindpartners anders dan kinderopvangorganisaties. De overige kindpartners zullen zelf moeten investeren.

Indien de kinderopvangorganisaties niet in staat zijn om te investeren is het mogelijk dat de gemeente de investering voorfinanciert. De opvangorganisaties betalen de investering terug op basis van een stadsbrede huurvergoeding. In Maastricht wordt gewerkt met een stadsbrede afspraak over de hoogte van de huurprijs die een opvangorganisatie betaalt voor het gebruik van hun vierkante meters. De huurafspraken worden geborgd in standaard huurovereenkomsten voor elke kindcentrum-locatie. Het voordeel van de stadsbrede afspraak is dat op alle locaties binnen de kindcentra eenzelfde huurvergoeding wordt betaald en de gemeente de markt niet verstoort (Wet Markt & Overheid). Voor de gemeente is het belangrijk dat de huurvergoeding van een locatie waar de gemeente aantoonbare investeringen (extra kosten) heeft gedaan of verlies van inkomsten leidt kostprijsdekkend is. Voor de ene locatie is de stadsbrede huur voldoende, voor de andere locatie is deze onvoldoende. Per saldo moet het stadsbreed kostprijsdekkend zijn. De huidige stadsbrede huurprijs is €83,32,- per vierkante meter (prijspeil 2020) voor kinderopvang in kindcentra. De stadsbrede huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit gebeurt aan de hand van de wijziging van de maandprijnsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2016=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De stadsbrede afspraak geldt als algemene prijs voor het huren van vierkante meters ten behoeve van opvang. Bij nieuwbouwprojecten wordt voor de kinderopvang de hoeveelheid ruimte gerealiseerd die op basis van de businesscase naar kinderaantallen benodigd is. Deze ruimte wordt conform de wet- en regelgeving en richtlijnen voor opvangvoorzieningen gerealiseerd. De kinderopvangorganisatie gaat een lange termijn verplichting aan die onderbouwd wordt met de businesscase die voorgelegd wordt aan de gemeente. Voor de huurovereenkomst wordt uitgegaan van een periode van 5 tot 10 jaar. De relatie als huurder is alleen aan de orde vanwege de bekostiging van de investeringen indien deze niet eigenstandig door de opvangorganisatie worden gepleegd.

Indien de gemeente investeert voor kinderopvangorganisatie Samen Spelen dan is het stadsbrede huurtarief van toepassing. Schoolbestuur MosaLira sluit in dat geval een huurovereenkomst met Samen Spelen, in deze overeenkomst wordt de huurprijs vastgelegd. De huurprijs bestaat uit de stadsbrede huur, (deze moet MosaLira afdragen aan de gemeente) en een reservering voor onderhoud. Hiernaast dienen MosaLira en Samen spelen zelf nog afspraken te maken over een vergoeding voor de exploitatiebijdrage en klein-dagelijks onderhoud.

Rekening houdend met de ruimtevraag van kinderopvangorganisatie Samen Spelen zou de jaarlijkse huurprijs op basis van de stadsbrede huurprijs circa €35.000,- bedragen. De ruimtevraag van de overige partners in het IKC is nog niet bekend.

De huurvergoedingen die worden overgedragen aan de gemeente vanwege aantoonbare investeringen komen uiteindelijk weer ten goede aan de onderwijshuisvesting. Dit kan doordat gepleegde investeringen vanuit de huurvergoeding gedekt worden waardoor de gemeente investeringsruimte behoudt vanuit haar financiële positie.

Om tot een sluitende businesscase te komen zijn investeringen vanuit gemeente Maastricht en de partners van het IKC vereist.

6.7 Samenvatting financieel

De financiële consequenties van de ontwikkelscenario's kunnen als volgt worden samengevat:

Ontwikkelscenario	Verwachte investering (voor gemeente Maastricht)	Verwachte opbrengsten (voor gemeente Maastricht)	Samenvattend
Uitbreiding Zuyd Hogeschool	Beperkt. Investering wordt gedragen door Zuyd Hogeschool.	Vervolgonderzoek vereist (taxatie).	Vervolgonderzoek in vervolgfase naar financiële haalbaarheid vereist.
Maatschappelijk woon-/opvangconcept	Nihil. Investering wordt gedragen door koper gebouw.	€1.100.000,- verkoopopbrengst gebouw voor gemeente.	Financieel haalbaar.
Wonen + werken	Nihil. Investering wordt gedragen door koper gebouw.	€2.100.000,- verkoopopbrengst gebouw voor gemeente.	Financieel haalbaar.
Integraal Kindcentrum Samen Wyck	Maximale gemeentelijke bijdrage voor Primair Onderwijs conform IHP: €1.732.500,- Bijdrage kinderopvang: n.t.b. Totale investering IKC: €5.100.000,-	Opbrengsten beperkt.	Vervolgonderzoek in vervolgfase naar financiële haalbaarheid vereist.

Tabel 4: overzicht financiën

6.8 Combinatie van functies

Het totaaloverzicht van de Multicriteria analyse (hoofdstuk 5.3) toont aan dat het combineren van functies een versterkend effect kan hebben op de scores van de functies. Dit zou met name betrekking hebben op de functies 'Maatschappelijk woon-/opvangconcept' en 'Wonen + werken'. Bij de uitwerking van de ontwikkelscenario's is onderzocht of een combinatie van functies in de praktijk mogelijk is.

Het combineren van bovengenoemde functies wordt als een kansrijke mogelijkheid gezien. Programmatisch hebben deze functies veel raakvlakken, beide functies bestaan voor het overgrote deel uit wooneenheden. Bij een combinatie is het denkbaar om op de begane grond de werkruimtes/ateliers in combinatie met gemeenschappelijke ruimtes te realiseren. Op de verdiepingen kunnen in een gezonde mix de wooneenheden voor starters/Young Professionals en een

maatschappelijke doelgroep worden gerealiseerd. Dit past naadloos binnen het gedachtegoed van een 'magic-mix'.

Een inpassingstekening van de gecombineerde functies is toegevoegd als bijlage 6d.

De ruimtelijke consequenties blijven bij een combinatie van functies nagenoeg gelijk.

Bij een combinatie van functies zal sprake zijn van verkoop van het gebouw aan een marktpartij middels aanbesteding. Dit levert naar verwachting een marktconforme verkoopopbrengst op.

6.9 Verkoop/verhuur

De uitwerking van de ontwikkelscenario's heeft aangetoond dat er zowel verkoop- als verhuurscenario's mogelijk zijn. Indien de keuze uitgaat naar een ontwikkelscenario waarbij sprake is van verkoop van het gebouw aan een externe partij dan dient de gemeente rekening te houden met de wettelijke aanbestedingsregels.

Verkoop middels aanbesteding biedt voor de gemeente ook kansen om sturing te geven aan de nieuwe invulling. Het advies is om een gezonde weging tussen prijs en kwaliteit toe te passen. Op het gebied van kwaliteit kunnen bijvoorbeeld voorwaarden worden gesteld met betrekking tot het programma, de planvorming, duurzaamheid en maatschappelijke elementen.

Gezien de betrokkenheid van de reeds gemelde marktpartijen (zie hoofdstuk 4.2) wordt aanbevolen om deze partijen tijdig in kennis te stellen over de beoogde procedure.

7 Conclusie

Met de aankomende verhuizing van muziekschool Kumulus uit het gebouw Sint Maartenspoort 2 staat de gemeente Maastricht, als eigenaar van het gebouw, voor de opgave om het gebouw een nieuwe, toekomstbestendige bestemming te geven.

RO groep is gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een duurzame en toekomstbestendige bestemming voor Sint Maartenspoort 2. Op basis van het onderzoek kan er op bestuurlijk niveau een keuze worden gemaakt over de herbestemming van het gebouw.

Er is onderzoek gedaan naar de betekenis van de planlocatie, de kansen van het gebouw en de omgeving, de mogelijke gebruikers en de financiële consequenties.

Vanuit de inventarisatie van het gebouw en de omgeving en een brede marktverkenning is stap voor stap toegewerkt naar ontwikkelscenario's. Dit heeft geleid tot vier ontwikkelscenario's, te weten:

- Hoger Onderwijs/Cultuur 'Uitbreiding Zuyd Hogeschool';
- Maatschappelijk woon-/opvangconcept (mix van doelgroepen);
- Wonen + werken (young professionals/startups);
- Basisonderwijs & Kindfuncties 'IKC Samen Wyck'.

De ontwikkelscenario's zijn zowel programmatisch, ruimtelijk alsook financieel uitgewerkt. Op basis van de uitwerking kan geconcludeerd worden dat de scenario's in twee categorieën kunnen worden verdeeld.

Categorie 1 – korte termijn realisatie en optimale opbrengst

Onder deze categorie vallen de scenario's 'Maatschappelijk woon-/opvangconcept' (mix van doelgroepen) en 'Wonen + werken (young professionals/startups)'. Waarbij een combinatie van beide mogelijk wordt geacht.

Deze scenario's kunnen op relatief korte termijn gerealiseerd worden. Het gebouw zal verkocht worden aan een marktpartij waarbij sprake zal zijn van openbare verkoop. Bij verkoop middels aanbesteding wordt geadviseerd om te selecteren op zowel prijs als kwaliteit. Door het toepassen van kwaliteitsaspecten kan sturing worden gegeven aan de planvorming. Het is raadzaam eisen te stellen met betrekking tot het programma, duurzaamheid, monumentale waarde en de mate waarin de buurt wordt betrokken in de planvorming.

Gezien de courantheid van het gebouw zal verkoop middels aanbesteding mogelijk leiden tot een optimale financiële opbrengst voor gemeente Maastricht.

Categorie 2 – Lange termijn realisatie, strategische ontwikkeling

De scenario's Hoger Onderwijs/Cultuur 'Uitbreiding Zuyd Hogeschool' en Basisonderwijs & Kindfuncties 'IKC Samen Wyck' vallen onder categorie 2. Dit betreffen maatwerk scenario's waarbij nader onderzoek vereist is om de definitieve haalbaarheid van een scenario vast te stellen.

Bij het scenario van Zuyd Hogeschool zal Zuyd onderzoek moeten uitvoeren naar de ruimtelijke en programmatistische inpassing van de faculteit Podiumkunsten op deze locatie. Gemeente Maastricht dient actief betrokken te worden in dit proces. Dit onderzoek zal meer duidelijkheid verschaffen over de mogelijke verkoopopbrengst van het gebouw.

Een eerste financiële scan toont aan dat er bij het scenario met het Integraal Kindcentrum Samen Wyck een investering vanuit gemeente Maastricht vereist is. Om de financiële haalbaarheid van dit scenario vast te stellen dienen de kaders en randvoorwaarden nader uitgewerkt te worden. Gemeente Maastricht en partners van het Integraal Kindcentrum dienen gezamenlijk een businesscase op te stellen.

Voor beide scenario's geldt dat deze pas op langere termijn tot realisatie kunnen komen waarbij er nog geen zekerheid bestaat over de financiële consequenties. Het betreffen daarentegen wel scenario's die van hoge waarde kunnen zijn op sociaal-maatschappelijk en cultureel vlak.

8 Advies

Het herbestemmingsonderzoek voor de toekomstige invulling van Sint Maartenspoort 2 heeft vier functies opgeleverd die aan de Gemeenteraad worden voorgelegd. Om een weloverwogen besluit te nemen over welke functie het beste naar voren komt wordt geadviseerd om op beleidsniveau nadere strategische keuzes voor dit gebouw en de locatie vast te stellen. Op basis van voorliggend onderzoek kan er nog geen eenduidige besluit worden genomen.

Een belangrijk aspect is de gewenste toekomstige eigendomssituatie. Hierin is de keuze door de gemeente, voor verkoop of in eigendom houden, van grote invloed. Bij de functie ' Integraal Kindcentrum Samen Wyck ' is het mogelijk dat de gemeente het gebouw in eigendom houdt. Bij de overige drie functies wordt geadviseerd om het gebouw te verkopen.

Ten aanzien van de functie ' Integraal Kindcentrum Samen Wyck ' blijkt een programmatische invulling ruim mogelijk, maar onbekend is of het aangegeven financiële kader voor partijen haalbaar is. Onderdeel van dit financiële kader is een investering van gemeente Maastricht. Het is van belang om te bepalen of de gemeente bereid is om te investeren in een functie die reeds, in een alternatieve vorm, is voorzien in de wijk.

Ten aanzien van de functie ' Uitbreiding Zuyd Hogeschool ', als onderdeel van een te creëren Campus, is momenteel niet bekend of Sint Maartenspoort 2 de voorkeur heeft boven de alternatieve locatie(s) waar Zuyd momenteel onderzoek naar doet. Hierover zal de gemeente met Zuyd Hogeschool overleg moeten voeren.

Geconcludeerd kan worden dat het bestaande gebouw te klein is voor het gehele programma van Zuyd Hogeschool, waardoor nieuwbouw noodzakelijk is. Verder is het gebouw geschikt voor het programma van het Integraal Kindcentrum. Voor de functies ' Maatschappelijk woon-/opvangconcept ' en ' Wonen + werken ' geldt dat het programma bepaald wordt door de aard en omvang van het gebouw waardoor maatwerk mogelijk is.

Bijlagen

Bijlage 1: Notitie opname installaties d.d. 06-03-2020

Bijlage 2: Beschrijving bestemming maatschappelijk d.d. 15-02-2020

Bijlage 3: Beschrijving dominant bouwwerk en waardekaarten d.d. 04-2018

Bijlage 4: Multicriteria-analyse

Bijlage 5: Addendum op Multicriteria-analyse d.d. 09-2020

Bijlage 6a-d: Inpassingstekeningen ontwikkelscenario's

Bijlage 7a-c: Financiële onderbouwing ontwikkelscenario's

RO groep Zuid

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Eindhoven

Videolab, 1^e verdieping

Torenallee 20, 5617 BC Eindhoven

T 043 – 350 00 50