



Raadsvergadering	31 mei 2022
Onderwerp	Startdocument ontwikkeling centrum De Heeg
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022.09872
Collegevergadering	26-04-2022
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	CLE Kruchten Telefoonnummer: 043-3504441 camiel.kruchten@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Om het centrum van De Heeg weer tot een aantrekkelijk centrum te maken, wordt door de gemeente samengewerkt met de buurt en de eigenaar van het winkelcentrum. Dit project verbindt en coördineert betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. In onderlinge samenhang worden de thema's Winkelen, Bereikbaarheid en parkeren, Ontmoeten, Bewegen en Leren verbonden tot een integraal geheel. Ondanks dat de afzonderlijke thema's hun eigen dynamiek en tempo hebben, wordt er zoveel mogelijk ingezet op een totaalaanpak. In dit Startdocument wordt de richting aangegeven die partijen samen verwachten te realiseren, waarbij ieder zijn eigen verantwoordelijkheden kent, maar het gezamenlijke belang en de samenwerking voor meerwaarde zorgen.

Beslispunten

1. In te stemmen met het realiseren van een nieuwe binnensportaccommodatie nabij / gekoppeld aan gemeenschapshuis De Boekel en op te leveren per medio 2024;
2. In te stemmen met het vrijspelen van de plek van de sporthal De Heeg per medio 2024 en deze aansluitend te slopen;



3. Een voorbereidingskrediet van €120.000 ter beschikking te stellen voor de start van de planontwikkeling van de onder punt 1 genoemde binnensportaccommodatie;
4. In te stemmen met de uitgangspunten en ambities zoals de onder paragraaf 2 beschreven gewenste situatie;
5. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 ter beschikking te stellen voor de verdere planvorming van centrum De Heeg.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In 2017 is het project centrumplan De Heeg in het leven geroepen om voor De Heeg weer een aantrekkelijk centrum te maken. Dit project verbindt en coördineert betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. In onderlinge samenhang worden de thema's Winkelen, Bereikbaarheid en parkeren, Ontmoeten, Bewegen en Leren verbonden tot een integraal geheel. Ondanks dat de afzonderlijke thema's hun eigen dynamiek en tempo hebben, wordt er zoveel mogelijk ingezet op een totaalaanpak.

In essentie komt de opgave neer op het verplaatsen van de sporthal waarna de winkels, de openbare ruimte en voorzieningen kunnen worden vernieuwd. Mogelijk zullen er ook nieuwe programma's worden toegevoegd. Op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met een integrale ontwikkelrichting voor het centrum van De Heeg. Hierbij werd ervanuit gegaan dat de Jumbo supermarkt op de huidige plek duurzaam en toekomstbestendig kon worden verbouwd. In 2021 is vastgesteld dat een toekomstbestendige en duurzame verbetering van met name de supermarkt op de huidige plek, technisch niet haalbaar is. Daardoor is een grootschaligere reshuffeling van functies nodig. Daarmee is de vernieuwingsopgave voor het centrum van De Heeg complexer en vraagt dat van alle partners (en in de eerste plaats van de eigenaar van het winkelcentrum) een grotere investering. Einde 2021 is geconcludeerd dat de huidige sporthal – onder voorwaarden – per medio 2024 vrijvalt. Daarmee ontstaat er zowel ruimtelijk als qua planning een concreter perspectief voor de vernieuwing van het centrum van de Heeg.

Vooruitlopend op de toekomstige (her)ontwikkeling van het centrum van De Heeg, is per medio 2021 de Jumbo supermarkt gemoderniseerd en beperkt uitgebreid. Zodoende kan de periode tot aan herontwikkeling worden overbrugd. Tussentijds wordt er voor de leegstaande winkelruimten gezocht naar tijdelijke, danwel structurele nieuwe functies. Deels is dit al concreet (sportschool t.p.v. voormalige Bruna).



Als onderdeel van de centrumontwikkelingen in De Heeg is het van belang om alle afzonderlijke voorzieningen in kwalitatief goede samenhang met elkaar te verbinden. Het geheel wordt daarmee sterker dan de optelsom van individuele planonderdelen. Op deze manier is de openbare ruimte rondom het nieuwe IKC Ziezo vergroend en opgewaardeerd. De verkeerssituatie in en rondom de Borghaag is verbeterd en er is vooral ingezet op het zo goed mogelijk faciliteren van voetgangers en fietsers. De sport- en speelvoorziening is buiten schooltijden ook te gebruiken voor de kinderen en de verbindingroutes van en naar het (winkel)centrum voor fietsers en voetgangers zijn veiliger en toegankelijker gemaakt. Dit deelproject is binnen het vastgestelde voorbereidingskrediet en mede dankzij een bijdrage van Provincie Limburg gerealiseerd.

Een grootschaligere herschikking van functies (en dus ook van vastgoed) is pas vanaf medio 2025 aan de orde indien en zodra de plek van de sporthal beschikbaar komt. Naar verwachting is dit per medio 2024. Op basis van deze streefdatum wordt met de eigenaar van het winkelcentrum gewerkt aan een intentieovereenkomst waarin in eerste instantie onderzocht wordt op welke manier een haalbaar en realiseerbaar centrumplan kan worden ontwikkeld. Naar verwachting zal deze overeenkomst medio 2022 worden afgerond.

Bevoegdheden

Eigenaar Orange Capital is zelf verantwoordelijk en bevoegd om plannen te maken voor de verbetering van de winkelruimten in centrum De Heeg. Alhoewel zij overtuigd is van de noodzaak, zoekt zij nog naar een voor haar passend plan en aanpak. Nadrukkelijk is een scenario in beeld waarin zij de winkelruimten verkoopt aan een nieuwe eigenaar met specifiekere kennis en ervaring op gebied van herontwikkeling. Hierdoor is de eerder verwachte intentieovereenkomst nog niet gesloten. Zodra een nieuwe eigenaar bekend is, proberen we daarmee de intentieovereenkomst tot stand te brengen om samen het vervolgtraject naar een haalbare herinrichting op te pakken.

Als de gemeente doorpakt met het vrijspelen van de plek van de sporthal (en voorafgaand daaraan het realiseren van een nieuwe binnensportvoorziening) zal dat de winkeleigenaar vertrouwen geven. Dit is een zelfstandige ontwikkeling die in alle scenario's van meerwaarde is voor het centrum van De Heeg en waarvoor gemeente zelf bevoegd is. Beide planonderdelen (nieuwbouw binnensportvoorziening en sloop sporthal) worden prioritair opgepakt zodat deze in 2024 gereed zijn.



Context

Voorliggend startdocument moet gezien worden in samenhang met het raadsbesluit van 20-07-2021 om de (her)ontwikkeling van centrum De Heeg actief op te pakken en daarvoor een aantal kwalitatieve criteria vast te stellen. Dit startdocument voorziet daarin.

2. Gewenste situatie.

De integrale aanpak van de verbetering van het centrum van de Heeg biedt de kans om deeldossiers met elkaar te verbinden en hierdoor synergievoordelen te behalen. Tevens zijn er over en weer raakvlakken zoals parkeren, bereikbaarheid, verkeersstromen, bereikbaarheid en zichtbaarheid en ruimtelijke mogelijkheden. De ontwikkelrichting biedt in eerste instantie dan ook aanknopingspunten voor de verdere ruimtelijke en fysieke uitwerkingen van de deeldossiers van het centrum van de Heeg. Hierna wordt voor de respectievelijke deeldossiers de gewenste nieuwe situatie toegelicht. Daarmee wordt per thema het richtinggevende kader gevormd.

Winkels

Eigenaar Orange Capital Partners (samen met Jumbo concern en franchisenemer) geeft aan dat er in eerste instantie een nieuwe, toekomstbestendige supermarkt nodig is. Een verbouwing van de bestaande supermarkt is vanwege de beperkte bouwtechnische staat geen optie waardoor alleen een nieuwbouwvariant mogelijk is. Daarnaast is sloop en vervangende nieuwbouw op de huidige plek niet wenselijk omdat er óf een tijdelijke supermarkt moet worden gerealiseerd, óf er gedurende langere tijd geen supermarkt beschikbaar is. Zowel vanuit de bedrijfsvoering van Jumbo als vanuit leefbaarheid en functionaliteit van het centrum, zijn beide alternatieven niet acceptabel. Als oplossingsrichting wordt gedacht aan de plek van de sporthal omdat hiermee een één-op-één verhuizing mogelijk is én dit de beste plek is qua zichtbaarheid en bereikbaarheid (zowel voor bezoekers als voor laden en lossen). Een eerste ruimtelijke beoordeling laat zien dat deze denkrichting voldoende goede aanknopingspunten biedt om nader uit te werken.

Een goed functionerende supermarkt geldt als basis om weer nieuwe winkelformules aan te trekken. Daarnaast is het voor Orange Capital Partners van belang om zicht te hebben op de verdere ontwikkeling van het centrum van de Heeg. Door het aangaan van een (samenwerkings) overeenkomst met Orange Capital Partners kunnen afspraken en uitgangspunten worden vastgelegd



zoals publiekrechtelijke medewerking aan het verbeterplan van de supermarkt en eventuele grondtransacties, planschade en samenwerking met betrokken stakeholders om te komen tot draagvlak en integrale oplossingen en deze vooraf helder te formuleren. Deze (samenwerkings)overeenkomst biedt over en weer zekerheden met betrekking tot de gewenste verbeteringen en elkaars verantwoordelijkheden en (on)mogelijkheden.

Met de conclusie dat een duurzame en toekomstbestendige verbouwing van de bestaande winkels geen optie is en nieuwbouw het enige realistische perspectief is, ziet Orange Capital zich geplaatst voor een veel omvangrijkere en complexere opgave dan vooraf aangenomen. Enerzijds erkent Orange Capital dat een grootschalige herpositionering van functies en programma's kansrijk is voor de toekomst van hun winkelruimten. Anderzijds is Orange Capital vooral belegger en geen ontwikkelaar. De benodigde specifieke kennis en ervaring om deze grootschalige ontwikkeling te managen (op vlak van planning, kosten, procedures, planuitwerking) is niet primair haar expertise. Omdat Orange Capital wel stappen vooruit wil zetten, is zij in een ver gevorderd stadium om de winkelruimten te verkopen aan een combinatie van belegger met een eigen winkelfonds en een ontwikkelaar. Het voordeel hiervan is dat de beoogde nieuwe eigenaar serieus aan de slag gaat met de herontwikkeling en hier in ieder geval ook een deskundige partij in is. De beoogde nieuwe eigenaar zal ook zelf een afweging gaan maken hoe zij de toekomst van de winkels ziet qua metrages, programma, opzet en verschijningsvorm. Aansluitend zal zij doorpakken om de overeenkomst met gemeente te sluiten en haar plannen verder uit te werken. Naar verwachting zal omstreeks medio dit jaar de draad weer worden opgepakt. Daarbij moet worden opgemerkt dat de eigenaar van het winkelcentrum te allen tijde haar eigen afwegingen maakt ten aanzien van planning, planvorming en investeringen in het winkelcentrum.

Samengevat geldt voor het thema winkels als kader:

- na vrijval van de plek van de sporthal realiseert de eigenaar van de winkelruimten een nieuwe supermarkt met bijbehorende (dag)winkels ter vervanging van de bestaande winkels (achterzijde Cuyleborg);
- de winkels (zijde Langendaal) blijven gehandhaafd en worden opgeknapt;
- de winkels (overzijde Roserije) worden op termijn herbestemd tot wonen.



Verkeer, parkeren en bereikbaarheid

Autoverkeer als gevolg van bezoek aan het centrum zou bij voorkeur zoveel mogelijk gebruik moeten maken van een centrale route zoals de Langendaal. Hiermee worden de omliggende woonstraten minder belast met autoverkeer door bezoekers van het centrum en zijn de aanwezige parkeerplaatsen beter beschikbaar voor de bewoners. Dit komt de woonkwaliteit en de veiligheid in de woongebieden rondom het centrum ten goede. Daarnaast zorgt een centrale route voor een betere bereikbaarheid en vindbaarheid van de centrumvoorzieningen hetgeen een positieve bijdrage levert aan het gebruik hiervan. Het is dan ook wenselijk om de Langendaal open te stellen voor autoverkeer van en naar het centrum van de Heeg. Hiermee wordt tevens de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het (winkel)centrum verbeterd. In combinatie met een nieuwe parkeervoorziening bij winkelblok op de plek van de sporthal, resulteert dit in een beter aanbod openbare parkeerplaatsen waardoor de parkeerdruk in de woongebieden rondom de Cuyleborg zal dalen. Verkeerskundig onderzoek heeft opgeleverd dat openstelling van de Langendaal een realistische mogelijkheid is. Om te voorkomen dat de verkeersdruk op de Langendaal té hoog wordt en deze als een barrière gaat werken, wordt de bussluis verplaatst naar de in- en uitrit van de nieuwe parkeervoorziening van het beoogde winkelblok op de plek van de sporthal. Hierdoor wordt de parkeervoorziening vanuit beide richtingen goed bereikbaar, maar wordt een doorgaande route (en hiermee ook sluipverkeer) voorkomen. Overigens moet daarbij worden vermeld dat deze aanpassing alleen noodzakelijk is in het geval er ook daadwerkelijk een nieuw winkelblok op de plek van de sporthal wordt gerealiseerd.

Afhankelijk van de mogelijke (her)ontwikkeling van het bestaande winkelblok aan de Cuyleborg (o.a. Jumbo en voormalige winkels Aldi, Bruna, etc) zal worden bezien hoe om te gaan met de openbare parkeergarage.

Samengevat geldt (nadat de herprogrammering van winkelruimten tot stand is gebracht) voor het thema verkeer en parkeren als kader:

- de Langendaal wordt (onder voorwaarden) opengesteld voor autoverkeer om de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het winkelcentrum te verbeteren;
- de nieuwe winkels krijgen een nieuwe parkeervoorziening en laad- en losvoorziening, bereikbaar vanaf de Langendaal;
- de laad- en losruimten aan de Cuyleborg worden opgeheven.



Bewegen en sport

Geredeneerd vanuit de beoogde ruimtelijke (her)ontwikkeling van het centrum van de Heeg is het nodig dat de plek van de huidige sporthal wordt vrijgespeeld. Hierdoor ontstaat er in het centrum van de Heeg letterlijk ruimte die kwalitatief kan worden benut om ontmoeten, gebruik van voorzieningen en winkels te optimaliseren en de verkeers- en parkeerdruk te verlagen. In ieder ontwikkelscenario is het wenselijk om de plek van de sporthal vrij te spelen. Nu gebleken is dat de sporthal inderdaad vanaf medio 2024 kan worden gesloopt, is het zinvol om daar concreet op in te zetten. Wel zijn er een aantal randvoorwaarden/afhankelijkheden waaraan voldaan moet worden. Vanuit onze wettelijke zorgplicht voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs moet er voor de kinderen van kindcentrum Ziezo een sportvoorziening beschikbaar zijn. Ook willen wij de sportgebruikers van De Heeg en omgeving blijven faciliteren. Voordat we de sporthal kunnen sluiten, moet de vervangende binnensportvoorziening in De Heeg gereed zijn. De bedoeling is dat wij deze naast (en bij voorkeur gekoppeld aan) De Boekel realiseren. Ten behoeve van het IKC is een enkele gymzaal voldoende. De ambitie is om voor alle nieuwe binnensportaccommodaties innovatieve beweegruimten te realiseren, die niet per definitie zijn gebaseerd op traditionele afmetingen en indelingen, maar beter aansluiten bij de wensen en eisen van de moderne gebruikersgroepen (onderwijs en sport). Naast het gebruik voor bewegingsonderwijs moeten de nieuwe accommodaties goed verhuurbaar zijn voor (potentiële) sportgebruikers.

De besluitvorming hierover is onderdeel van het raadsvoorstel tweede tranche binnensportaccommodaties dat naar verwachting medio 2022 aan uw raad wordt voorgelegd. Vooruitlopend daarop wordt er een voorbereidingskrediet van €120.000 gevraagd om de planontwikkeling voor de bouw van een nieuwe binnensportvoorziening in centrum De Heeg op te starten. Met de gebruikers van de sporthal zal afstemming nodig blijven, vooral over de planning van verhuizing naar andere binnensportlocaties. Het is niet uit te sluiten dat de planvorming voor eventuele nieuwe winkelruimten mogelijk leidt tot een latere start bouw dan medio 2024. Als dat te zijner tijd het geval is, zou dat ruimte kunnen geven om de sporthal wat langer te gebruiken door de huidige gebruikers als dat gewenst is.



Samengevat geldt voor het thema sport en bewegen als kader:

- er wordt een nieuwe binnensportvoorziening gerealiseerd nabij gemeenschapshuis De Boekel;
- de sporthal wordt op termijn gesloopt.

Ontmoeten

Om initiatieven en activiteiten in de buitenruimte beter te kunnen faciliteren, is een ruim wijkplein van meerwaarde. De ruimte en kwaliteit van de huidige openbare ruimte is daarvoor onvoldoende. Een ruimere, groenere en aantrekkelijkere centrale plek in het centrum van De Heeg levert een bijdrage aan de ontmoetingsfunctie die nodig is in De Heeg. Na het opheffen van de sporthal ontstaat er letterlijk licht, lucht en ruimte. Naast de aanleg van een wijkplein ontstaat er ook de kans om het centrum te vergroenen, de zichtbaarheid en openheid te vergroten en de sociale veiligheid te verbeteren.

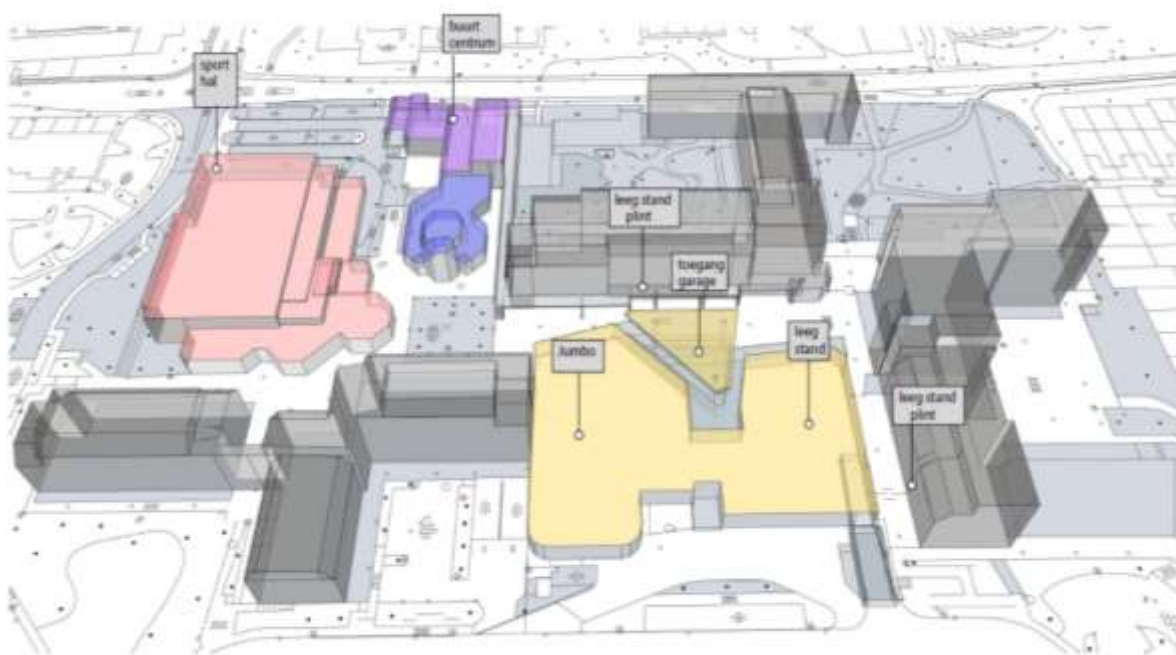
Samengevat geldt voor het thema ontmoeten als kader:

- in samenhang met de herprogrammering van winkels en functies wordt er een ruim en groen wijkplein gemaakt in het centrum van De Heeg om zodoende een kwaliteitsimpuls te geven aan het ontmoetingsfunctie van het centrum.



In onderstaand stappenplan wordt toegelicht in welke fase, welke ingrepen worden beoogd en bij wie de bevoegdheid, c.q. besluitvorming ligt.

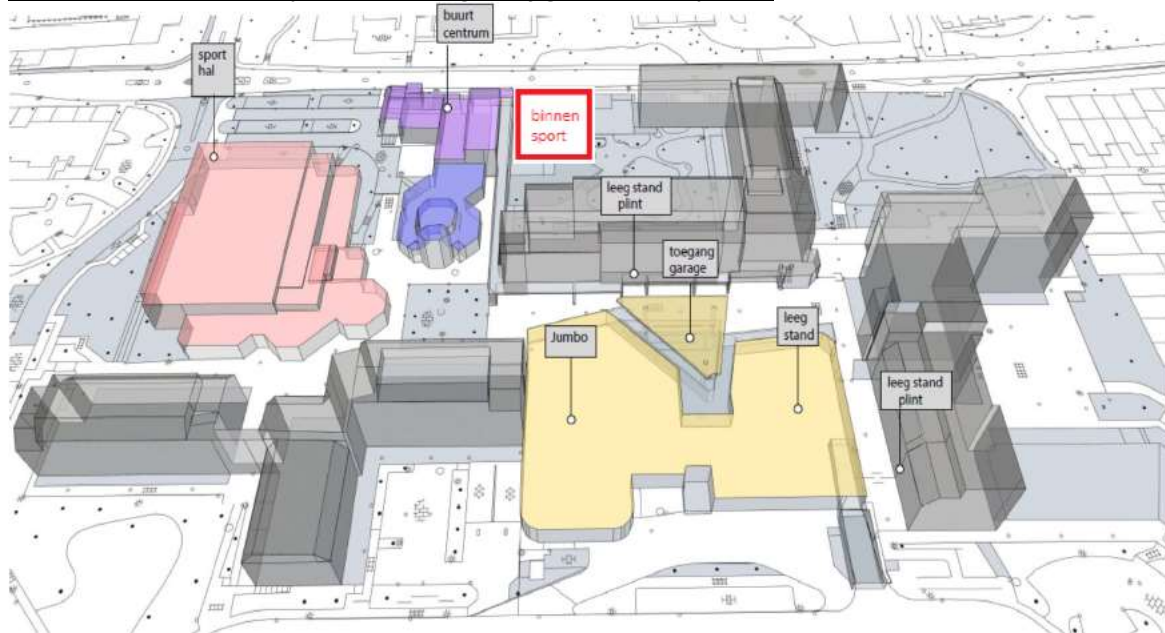
Huidige situatie



Aandacht houden voor leefbaarheid, (tijdelijke) invulling leegstaande winkelruimten: samenwerking met buurtnetwerk en winkeleigenaar en inzet van beschikbaar budget uit Leefbaarheidsfonds.



Fase 1: nieuwe binnensportvoorziening nabij gemeenschapshuis



Uitgangspunten:

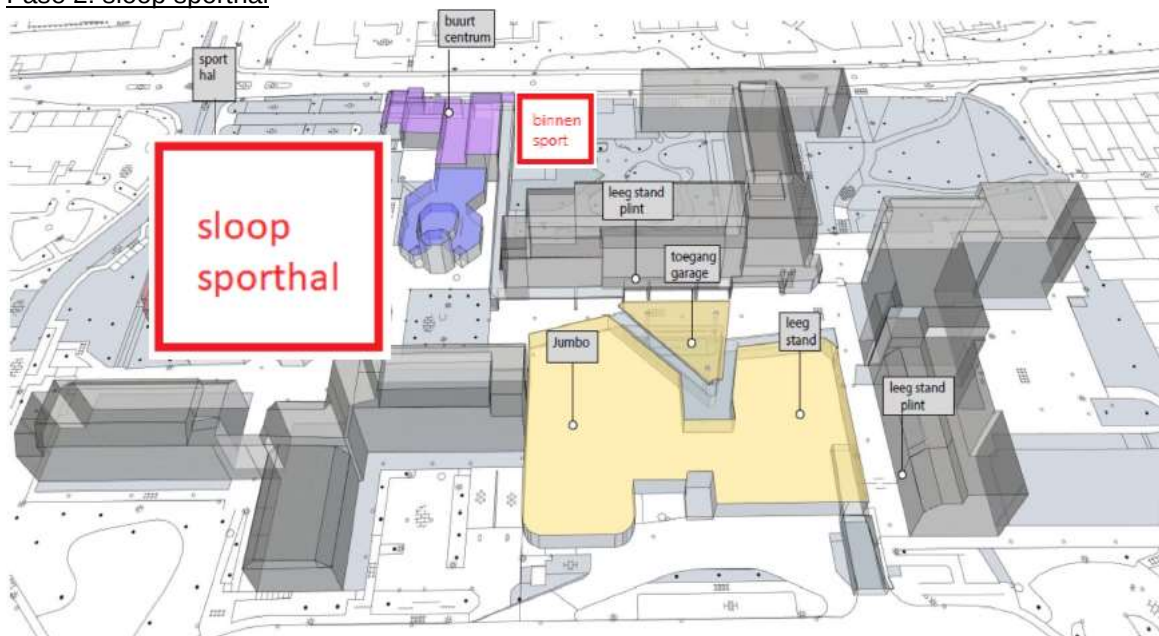
- Realisatie nieuwe binnensportvoorziening nabij gemeenschapshuis: start ontwikkeling medio 2022, oplevering medio 2024.
- In overleg met gebruikers sporthal opstarten voorbereiding verhuizing naar alternatieve locatie(s). Indien al mogelijk: opwaardering openbare ruimte voor zover niet conflicterend met mogelijke eindsituatie.

Ambities:

- Behoud en zo mogelijk versterking van centrumfunctie (winkels, ontmoeting)



Fase 2: sloop sporthal



Uitgangspunten:

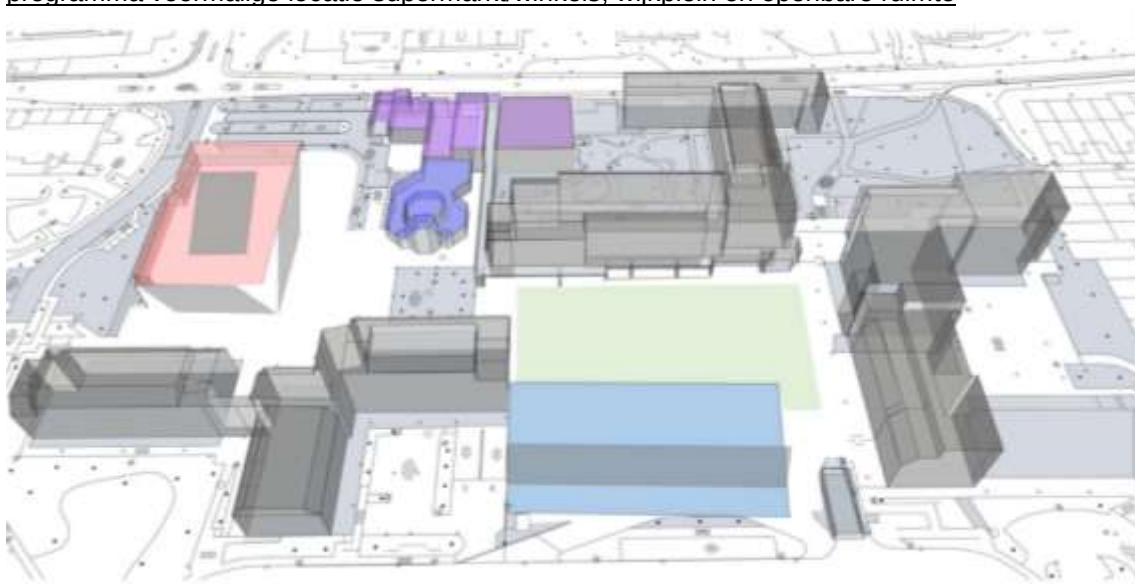
- Per medio 2024: nieuwe binnensportvoorziening gereed.
- Start sloop sporthal per medio 2024 ervan uitgaande dat winkeleigenaar planvorming nieuwe winkels op deze plek doorzet (zo niet: sloop mogelijk temporiseren / afstemmen sportgebruik).

Ambities:

- Meer licht, lucht en ruimte en groen in centrum De Heeg



Fase 3: 2024 – 2028 nieuw winkelblok met supermarkt op plek sporthal in combinatie met alternatief programma voormalige locatie supermarkt/winkels, wijkplein en openbare ruimte



Ambities:

- Nieuwe supermarkt en eventuele additionele winkels (inclusief parkeren en nader te bepalen programma (mogelijk wonen) op de verdiepingen) op de plek van de sporthal. Doel: verbeteren bereikbaarheid en zichtbaarheid (winkel)centrum, laden en lossen en parkeersituatie.
- Indien nieuw winkelblok: onder voorwaarden openstellen van Langendaal voor autoverkeer bezoekers winkels (voorkomen van sluipverkeer)
- Alternatief programma (wonen / zorg) op vrijgekomen plek voormalige supermarkt / winkels
- Opwaardering / mogelijk alternatieve invulling korte winkelblok middels wonen
- Aandacht voor betaalbaarheid en relatie woningprogrammering indien toevoegen (zorg)woningen
- Aanleg nieuw wijkplein
- Opwaardering en vergroening openbare ruimte

Onzekerheden:

- Haalbaarheid van reshuffling functies en vastgoed: mogelijk heroverweging uitgangspunten indien reshuffling niet haalbaar mocht blijken
- Wel/niet behoud openbare parkeergarage Roserije



3. Argumenten.

De argumentatie voor de respectievelijke planonderdelen is beschreven onder paragraaf 2 Gewenste situatie.

4. Alternatieven.

Het vrijspelen van de plek van de sporthal is een zelfstandige ontwikkeling die in alle scenario's van meerwaarde is voor het centrum van De Heeg. Het wegnemen van de verkeers- en parkeerdruk en het maken van meer openbare ruimte voor groen en ontmoeting, zal altijd leiden tot meer lucht, openheid, zichtbaarheid en leefbaarheid. Daarnaast is (voorafgaand aan de sloop van de sporthal) het realiseren van een nieuwe binnensportvoorziening ook een vast gegeven. Onafhankelijk van wat er met de winkels gebeurt, is er een nieuwe binnensportvoorziening nodig en is de beoogde plek hiervoor evident.

Op welke manier en met welk tempo de eigenaar van de winkelruimten daadwerkelijk de planvorming voor en realisatie van herontwikkeling doorzet, is een afweging die zij zelf maakt. Daarmee ontstaat er ook onzekerheid over wat dit betekent voor de uiteindelijke herontwikkelingsmogelijkheden. Een scenario waarbij de winkelruimten (voorlopig) niet worden opgeknapt, kan op voorhand niet worden uitgesloten.

Afhankelijk van wat de eigenaar te zijner tijd besluit, zal de ontwikkelrichting hierop aangepast moeten worden. Uiteraard blijft het zaak om de ontwikkelingen omrent de winkels te blijven volgen en af te stemmen. Indien en zodra de (nieuwe) winkeleigenaar zover is om de planvorming weer actief op te pakken, zal de samenwerking verder worden geconcretiseerd met afspraken en een overeenkomst.

5. Financiën.

De voor de voorbereidingsfase vastgestelde budgetten zijn thans vrijwel geheel benut voor de planvorming tot nu toe en voor de opwaardering van de openbare ruimten rondom IKC Ziezo!. Voor de verdere planvorming (met name het toewerken naar een intentieovereenkomst met de winkeleigenaar en het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek en totaalplan), is er naar verwachting een voorbereidingskrediet van circa € 300.000 nodig. Dit voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de in de MJIP opgenomen reservering voor centrum De Heeg.



Voor de ontwikkeling van de nieuwe binnensportvoorziening in De Heeg is een voorbereidingskrediet van €120.000,- nodig. In de begroting is de tweede tranche binnensportaccommodaties (€ 15 miljoen) opgenomen als majeur project voor de MJIP gelden. Door de wettelijke plicht voor het faciliteren van bewegingsonderwijs zijn ook de kosten van de binnensportaccommodaties voor een groot deel (onderwijs gerelateerd) verplicht.

De verwachte totale investeringskosten, een aantal jaren geleden, geraamd op 1 miljoen per gymzaal zijn naar verwachting door een overspannen (bouw) markt, die gepaard gaat met onder andere een forse prijsontwikkeling van materialen, fors hoger. Momenteel worden de bouwkosten geraamd op zo'n €1,5 miljoen exclusief btw¹ per (traditionele) gymzaal. In de Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs (VOHV) gemeente Maastricht 2021 is onder punt F.1.1 opgenomen: "De vergoeding van de bouwkosten voor nieuwbouw van een lokaal bewegingsonderwijs met een netto speeloppervlakte van 252 vierkante meter bedraagt € 1.340.732,- als deze op het schoolterrein gerealiseerd kan worden, of € 1.367.849,- als deze op een afzonderlijk terrein gerealiseerd wordt." In het raadsvoorstel tweede tranche binnensportaccommodaties worden voorstellen gedaan hoe met de verwachte hogere investeringskosten om te gaan in relatie tot het beschikbaar budget in het MJIP. Benodigd voorbereidingskrediet (8% van de investeringskosten, conform VOHV) Sportvoorziening De Heeg €120.000,-

Zodra de voorbereidingsfase is afgerond en alle benodigde gegevens beschikbaar zijn wordt de raad gevraagd een definitief krediet beschikbaar te stellen voor de bouw van deze sportaccommodaties. Het voorbereidingskrediet wordt daarmee verrekend. De kosten van de voorbereidingskredieten worden betaald uit het MJIP Sport, onderdeel tweede tranche binnensportaccommodaties.

¹ *Sinds 2019 is "het geven van gelegenheid tot sportbeoefening" wettelijk vrijgesteld van btw. Betaalde btw op kosten/investeringen vormt daardoor een kostenpost. Hiervoor is een (tijdelijke) SPUK subsidie beschikbaar gesteld t/m 2023. Voor het gebruik voor bewegingsonderwijs is, volgens het Ministerie van VWS, geen recht op een SPUK-subsidie. Voor dat gedeelte van het gebruik moeten de kosten dan ook inclusief btw worden geraamd. Deze nadere specificatie wordt in later stadium berekend en meegenomen in de aanvraag voor het definitief beschikbaar stellen van het budget.*



6. Vervolg.

Het startdocument wordt besproken in de domeinvergadering fysiek op 10 mei 2022. Besluitvorming staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 31 mei 2022. Het startdocument kan daarbij aangevuld of gewijzigd worden via een amendement.

Het college gaat daarna met onder andere de eigenaar van het winkelcentrum aan de slag om te komen tot een intentieovereenkomst en vervolgens een uitgewerkt eindvoorstel. De eigenaar van het winkelcentrum zal een eigen afweging maken bij de uitwerking van het eindvoorstel. Dat betekent dat het definitieve voorstel op onderdelen kan afwijken van de uitgangspunten die de gemeenteraad meegeeft in het Startdocument. Partijen streven ernaar om besluitvorming over een definitieve ontwikkelrichting voor het centrum van De Heeg binnen 6 maanden te laten plaatsvinden. Dit is mede afhankelijk van de snelheid waarop partijen tot overeenstemming komen. Indien en zodra er in samenwerking met de eigenaar van de winkelruimten een haalbaar en realiseerbaar plan voor een programmatische reshuffling en herontwikkeling van centrum De Heeg voorligt, zal dit ter besluitvorming worden voorgelegd.

Na vaststelling van dit startdocument zijn voor de verdere ontwikkeling zijn de volgende stappen en bevoegdheden te onderscheiden:

1. Medio 2022 wordt, als onderdeel van de Tweede tranche binnensportaccommodaties, de aanvraag voor het krediet voor de bouw van de nieuwe binnensportvoorziening in De Heeg voorgelegd aan de raad.
2. Het sluiten van een intentieovereenkomst met de winkeleigenaar is een bevoegdheid van het college. Inzet is om deze najaar 2022 te ondertekenen.
3. Afhankelijk van de haalbaarheid, wordt ernaar gestreefd om einde 2022 / begin 2023 een uitgewerkt totaalplan te hebben. Dit zal dan aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Onderdeel daarvan is de kredietvotering voor de investering in de gemeentelijke onderdelen van het totaalplan.
4. Het totaalplan wordt eerste helft 2023 uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp dat dient als basis voor de met de winkeleigenaar te sluiten anterieure overeenkomst en het voorbereiden van de bestemmingsplan (omgevingsplan)procedures. Het college is hiervoor bevoegd.



5. Afhankelijk van de keuzes uit het totaalplan, zouden dan medio 2023 de eerste stappen kunnen worden gezet om te komen tot een omgevingsplan. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van de raad.
6. Na vaststelling van het omgevingsplan kan de winkeleigenaar de voorbereidingen opstarten om bij voorkeur per medio 2024 te beginnen met de bouw van nieuwe winkels op de plek van de sporthal.

De eigenaar van de winkels (Orange Capital of de eventuele nieuwe eigenaar) is en blijft verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van nieuwe winkelruimten en de herontwikkeling van bestaande winkelruimten. Zowel planinhoudelijk als qua planning.

Nadrukkelijk moet worden aangetekend dat, naarmate het proces vordert, er in toenemende mate sprake kan zijn van een grotere onzekerheid voor wat betreft inhoudelijke uitwerking van de planning en de tijdspanne waarin plannen tot uitvoer komen.

7. Participatie

Naast de afstemming met de eigenaar van de winkelruimten, worden ook de overige gebiedspartners (Woonpunt, buurtnetwerk Like De Heeg en de buurtbewoners) betrokken bij de ontwikkeling van de bijgestelde aanpak. De al ingezette voorbereiding om samen met buurtbewoners initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de leefbaarheid, wordt onverkort doorgezet. Ook blijven wij in gesprek met de sportverenigingen die momenteel gebruik maken van sporthal De Heeg.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 april 2022;, organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no 2022.09872

BESLUIT:

1. In te stemmen met het realiseren van een nieuwe binnensportaccommodatie nabij / gekoppeld aan gemeenschapshuis De Boekel en deze op te leveren per medio 2024;
2. In te stemmen met het vrijspelen van de plek van de sporthal De Heeg per medio 2024 en deze aansluitend te slopen;
3. Een voorbereidingskrediet van €120.000 ter beschikking te stellen voor de start van de planontwikkeling van de onder punt 1 genoemde binnensportaccommodatie;
4. In te stemmen met de uitgangspunten en ambities zoals de onder punt 2 beschreven gewenste situatie;
5. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 ter beschikking te stellen voor de verdere planvorming van centrum De Heeg.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 31 mei 2022.

de griffier,

de voorzitter,