



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van MAASTRICHT van NU  
de heer H.A.J. Garnier  
de heer H. Koolen

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake gymzaal en uitbreiding OBS Binnenstadt	29 mei 2026 Verzonden:29-05-2026	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
Team onderwijs en sport	043 35	2026.01682
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
onderwijshuisvesting@maastricht.nl		---

Geachte de heer Garnier en de heer Koolen,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

## Vraag 1:

Waarom is de financiële businesscase rondom dit project geheim verklaard, welke onderdelen vallen onder deze geheimhouding en welke financiële afspraken, compensaties, garanties of andere toezeggingen zijn gemaakt met de huidige eigenaar van De Molenhof, de heer Corne Zijlmans, in relatie tot de realisatie van de gymzaal?

## Antwoord 1:

*De geheime businesscase bevat een gedetailleerde, cijfermatige onderbouwing van het benodigde investeringskrediet, waarvan aanbesteding en opdrachtverlening nog moet plaatsvinden. De geheimhouding duurt tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden voor het uitbreiden van OBS Binnenstad.*

*Gemeente Maastricht, stichting kom Leren en de Molenhof BV gaan een overeenkomst aan waarin zaken worden vastgelegd zoals het recht van opstal, erfdienstbaarheden, kettingbeding, kosten en de inschrijving in de openbare registers.*

## Vraag 2:

Klopt het dat de huidige tijdsdruk voornamelijk voortkomt uit de voorgenomen verkoop van De Molenhof aan een nieuwe eigenaar? Zo ja, waarom kiest het college ervoor nu onder hogedruk afspraken te maken met de huidige eigenaar, in plaats van de besluitvorming aan te houden totdat de nieuwe eigenaar bekend is?

## Antwoord 2:

*We hebben afgesproken om de bouwprocessen van de Molenhof en de school met gymzaal zoveel mogelijk onderling af te stemmen. Vanwege het beperkte oppervlak in deze binnenstedelijke situatie. In dat kader leggen we op korte termijn de gemaakte afspraken notarieel vast. Dit gaat over: vestiging opstalrecht, vestiging recht van overpad en vestiging erfdienstbaarheden (denk aan vluchtwegen). Na instemming van de raad wordt gestart met de verdere uitwerking en de realisatie van het plan voor de school. Voor deze nieuwe bouwkundige situatie is het noodzakelijk om juridisch vast te leggen dat de gemeente deze constructie duurzaam mag realiseren en behouden, gedeeltelijk op het terrein van de Molenhof, ook na verkoop of overdracht van de Molenhof. Voor*

Schriftelijke vragen



DATUM  
29 mei 2026

*gemeente is het daarom belangrijk om deze afspraken te verankeren vóór verkoop van het complex door de ontwikkelaar.*

**Vraag 3:**

Klopt het dat de vorige Franse eigenaar van De Molenhof eerder een bouwvergunning of planologische medewerking heeft gekregen voor een zorgconcept op deze locatie, inclusief de voormalige verpleegstersflat? Klopt het tevens dat de oorspronkelijke zorgbestemming inmiddels geheel of gedeeltelijk is gewijzigd naar wonen? Zo ja, wanneer heeft deze wijziging plaatsgevonden, via welke procedure en op basis van welke bestuurlijke besluitvorming?

**Antwoord 3:**

*Ja het klopt, er is voor St. Pieterstraat 23 een omgevingsvergunning in 2020 verleend voor een zorgconcept. Het betreft een reguliere omgevingsvergunning welke niet in strijd is met het bestemmingsplan. Daarnaast is er een omgevingsvergunning, voor de verpleegstersflat St. Pietersstraat 25 in 2026 verleend voor het realiseren van 7 woningen. De omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden middels een Bopa.*

**Vraag 4:**

Welke alternatieve locaties voor een gymvoorziening voor OBS Binnenstad zijn concreet onderzocht en financieel doorgerekend, en waarom is een alternatief nabij de Tapijnkazerne niet serieus uitgewerkt ondanks de kortere afstand, mogelijk lagere kosten en bredere maatschappelijke inzetbaarheid?

**Antwoord 4:**

*In het door de raad vastgestelde IHP is vastgelegd dat onderzocht zou worden hoe we de opgave bewegingsonderwijs in het gebied binnenstad kunnen oplossen. De unieke kans, die zich nu tijdelijk voordoet, die uit de gesprekken met de Molenhof naar voren is gekomen, is er een die het college graag wil grijpen en daarom nu aan uw raad voorlegt.*

**Vraag 5:**

Hoe beoordeelt het college de ruimtelijke impact van een circa vijftien meter hoge bouwmassa binnen dit historische deel van de Maastrichtse binnenstad, en op welke wijze verhoudt dit plan zich tot het beschermd stadsgezicht, de ruimtelijke kwaliteitskaders en de belangen van omwonenden?

**Antwoord 5:**

*Bij de studie in het kader van het IHP naar de uitbreidbaarheid van de OBS Binnenstad is de kans om ook de gymzaal te realiseren meegenomen. Omdat in de binnenstad het bebouwd oppervlak er erg groot is en er in de ondergrond archeologische resten zitten die beter niet geroerd kunnen worden is gekozen voor een compact model (bouwen boven de school ofwel 'optopping'). Dat resulteert in een massa die lager is dan de aanpalende Molenhof. De hogere massa's liggen bij elkaar zodat het effect op de openbare ruimte minimaal is en de kwaliteit van de speelvoorziening (schoolplein) niet wordt aangetast.*

*Qua stads silhouet heeft dit dus nauwelijks gevolgen, wat niet wil zeggen dat het ruimtelijk op gespannen voet staat met de omliggende bebouwing die van veel eerdere datum is. De welstands-monumenten commissie is vanaf het begin meegenomen in de studie en is van mening dat dit architectonisch zowel als historisch een verantwoorde inpassing is binnen het beschermd stadsgezicht. Functioneel had dit als extra een voordeel dat ook de bewoners van de Molenhof*



DATUM  
29 mei 2026

*gebruik zouden kunnen maken van een bewegingslokaal. Dat is vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt een goede zaak (dubbelgebruik en doelgroepmenging).*

*Het aantal omwonenden die hier nadeel van ondervinden is beperkt en de mogelijkheid de school ter plaatse uit te breiden zowel als te voorzien van een bewegingslokaal (gymzaal) is vanuit de veiligheid en het functioneren van de school een zwaarwegend punt in de studie geweest. Dat neemt niet weg dat een beperkt aantal omwonenden nadeel ondervinden. Het nadeel is echter niet onevenredig gevonden in het 'grotere' maatschappelijke belang. Het is echter aan de raad om te beoordelen of de uitgebreidere studie voldoet aan de opdracht die vanuit het IHP door haar is gesteld.*

**Vraag 6:**

Waarom heeft participatie met omwonenden pas in een zeer laat stadium plaatsgevonden, terwijl het gaat om een ingrijpende ontwikkeling met grote ruimtelijke en maatschappelijke gevolgen?

**Antwoord 6:**

*Het college begrijpt dat de participatie door omwonenden als laat is ervaren, zeker gezien de impact van het plan. Er is echter bewust ervoor gekozen om eerst te verkennen of deze variant ruimtelijk, juridisch en financieel haalbaar was en om hierover duidelijke afspraken te maken met de ontwikkelaar.*

*Tegelijkertijd zien wij dat we hierin als gemeente kunnen verbeteren door vooraf duidelijker te communiceren over de fase van het proces, de gemaakte afwegingen en de ruimte voor invloed. Daarom zetten we aanvullend in op heldere informatievoorziening en verdere dialoogmomenten om signalen en aandachtspunten op te halen. Het daadwerkelijk meedenken over invulling en voorwaarden krijgt een plaats in de volgende fase (definitief ontwerp), waarbij we vooraf transparant maken welke ruimte daarvoor bestaat.*

**Vraag 7:**

Klopt het dat de gemeenteraad, wanneer nu akkoord wordt gegaan met het krediet, later nog slechts zeer beperkte invloed heeft op hoogte, massa en verdere ruimtelijke uitwerking van het plan?

**Antwoord 7:**

Ja.

*Via het voorliggende raadsvoorstel vraagt het college om financiering ten behoeve van de uitbreiding van OBS Binnenstad. De beoogde uitbreiding heeft betrekking op een aantal klaslokalen en een gymzaal. De nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. De omgevingsvergunningaanvraag wordt zelfstandig afgehandeld door het college. Advisering door de gemeenteraad is hierbij niet aan de orde. De gemeenteraad heeft op 22 juni 2021 een advieslijst vastgesteld. Via die advieslijst heeft de raad bepaald bij welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) advies door de raad niet is toegestaan. Voor de uitbreiding van OBS Binnenstad is een BOPA aan de orde. De beoogde uitbreiding van een bestaand schoolgebouw is getoetst aan categorie 3*

*en aan categorie 5 van de advieslijst. Aan beide categorieën wordt afzonderlijk voldaan. De raad heeft zowel op basis van categorie 3 als categorie 5 geen adviesrecht bij de beoogde uitbreiding van de OBS Binnenstad.*



DATUM  
29 mei 2026

**Vraag 8:**

Is het college bereid de besluitvorming op te schorten totdat volledige openheid bestaat over de financiële constructie, de afspraken met de ontwikkelaar, de bestemmingshistorie, de ruimtelijke impact en serieus onderzochte alternatieven?

**Antwoord 8:**

*Het college legt met dit raadsvoorstel een voorstel neer om een bedrag te voteren om de realisatie van uitbreiding van de school plus gymzaal mogelijk te maken. Dit betreft een unieke kans. Bij vertraging in de besluitvorming is het risico groot dat deze kans verloren gaat.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Hubert Mackus  
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

Schriftelijke vragen