



## Maastricht; Ruimtelijke visie op leegstand

Heel vaak wordt met het vullen van het ene pand, leegstand op een andere plek gecreëerd. Daarom kiest Maastricht voor een meer integrale, stadsbrede leegstands aanpak.

Maastricht kampt net als veel andere dorpen en steden in Nederland met een overschot aan vastgoed. Gerdo van Grootheest, wethouder van ondermeer Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Ordening en Landschapontwikkeling: "Bij ons is langzaam het besef ontstaan dat het bekijken van leegstand op pandniveau geen duurzame oplossingen oplevert voor het leegstandsvraagstuk. Het is niet de vraag of er leegstand zal zijn, maar waar deze in de stad zal landen. Op sommige plekken in de stad willen we beslist geen leegstand. Daarom bekijken we het stadsbreed."

### Maastricht LAB

Het Maastricht-LAB, aanjager voor nieuwe stadsontwikkeling, pakt het leegstandsvraagstuk al vanaf 2012 stadsbreed op. Samen met verschillende gemeentelijke afdelingen, marktpartijen en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is het leegstandsvraagstuk inzichtelijk gemaakt en een aanpak ontwikkeld. Daarbij onderscheid Maastricht voor zichzelf drie rollen; een publiekrechtelijke, een privaatrechtelijke en een publieke rol.

### Ruimtelijke sturing

Bij de publiekrechtelijke rol is gekozen voor een sturing via het ruimtelijk beleid. Van Grootheest: "In de Structuurvisie 'Ruimte voor ontmoeting' zijn plekken aangegeven die van groot belang zijn voor de toekomstbestendigheid en aantrekkelijkheid van Maastricht als stad, waaronder het centrum, gebieden die voor Maastricht economisch van belang zijn en ontmoetingsplekken in wijken. We willen hier ruimte bieden aan publieksaantrekkelijke functies."

Naast ruimtelijke criteria wordt ook gekeken naar:

- cultuurhistorische waarde; prioriteit voor monumenten boven andere gebouwen,
- financiën; de financiële positie van het gebouw,
- gebruikswaarde en toekomstbestendigheid,
- de wensen van initiatiefnemers en marktontwikkeling
- juridische aspecten; respect voor bestaande rechten.

### Voorbeeldfunctie

Vanuit haar privaatrechtelijke rol als eigenaar van vastgoed beoordeelt de gemeente Maastricht de eigen vastgoedportefeuille op vier perspectieven:

- de gebruiker,
- de beleidsdoelen,
- het financiële perspectief,
- het technische perspectief.

Deze analyse leidt uiteindelijk tot een advies voor de vastgoedportefeuille: behouden, afstoten of renoveren van panden. Van Grootheest: "De gemeente heeft hier ook een voorbeeldfunctie, bijvoorbeeld met nieuwe manieren van herbestemmen en verkopen zoals tenders en het opstellen van bidbooks."

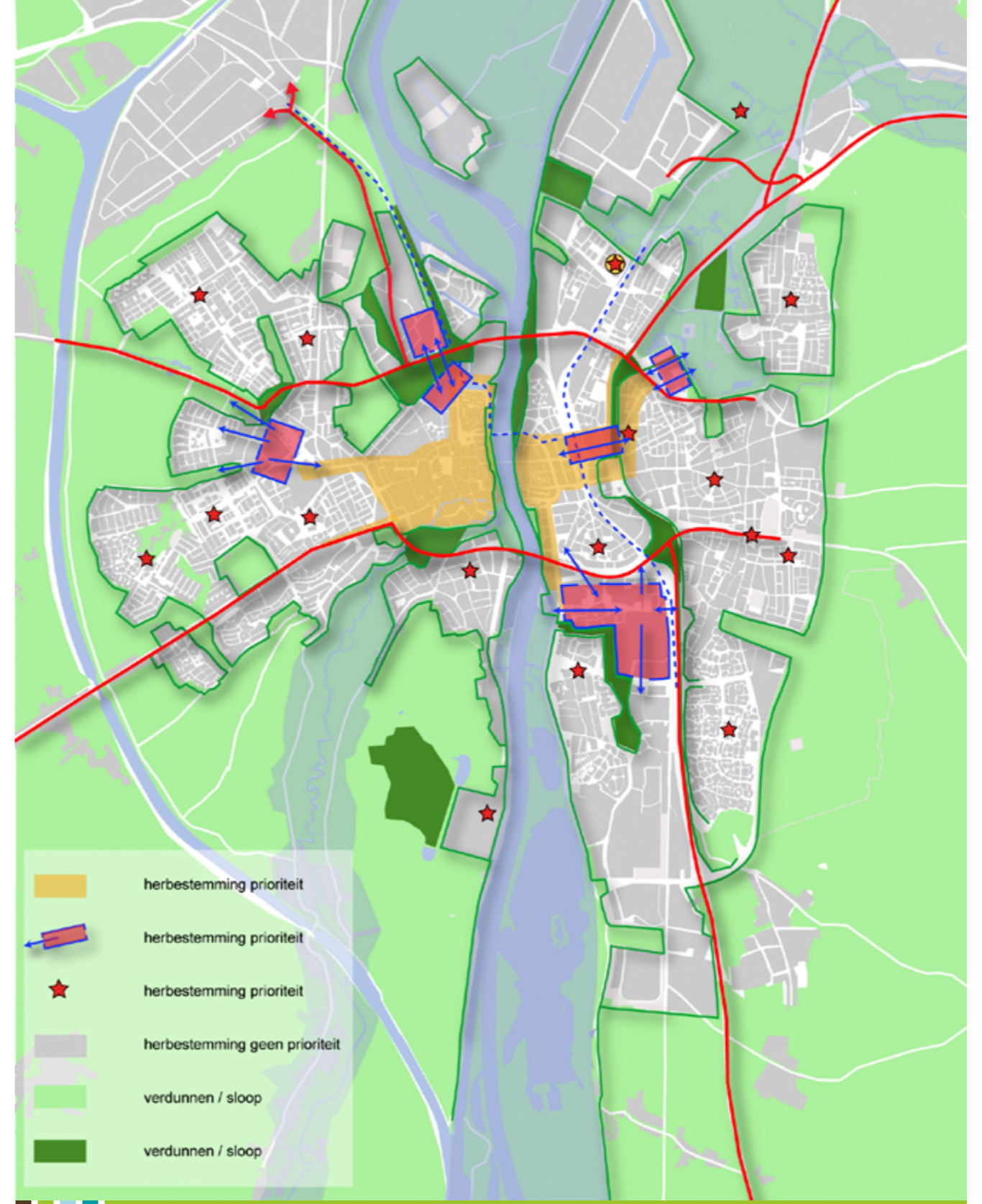
### Nieuwe initiatieven

Bij de publieke rol van de gemeente staat het stimuleren van dynamiek en initiatieven in een stad centraal. Van Grootheest: "Het 'matchen' van vraag en aanbod is hier ook onderdeel van. De leegstand biedt namelijk enorme kansen voor nieuwe initiatieven. Voor veel initiatiefnemers is het echter lastig om inzicht te krijgen in welke mogelijkheden er liggen in Maastricht."

Om dit probleem te ondervangen worden een aantal instrumenten ingezet:

- Een leegstandskaart die is opgezet om inzicht te krijgen in de mogelijkheden op het gebied van (maatschappelijk) vastgoed.
- Een makelpunt waar kleinschalige, maatschappelijke initiatiefnemers worden gekoppeld aan een geschikte ruimte en eventueel worden ondersteund in deze zoektocht.

Een integrale overlegtafel binnen de gemeentelijke organisatie, waar nieuwe initiatieven worden besproken, een integrale afweging plaatsvindt en initiatiefnemers snel duidelijkheid krijgen over mogelijkheden en ondersteuning.



### Nog veel te doen

In Maastricht liggen nog forse uitdagingen rond grote complexen maatschappelijk vastgoed en religieus en industrieel erfgoed. Voor het religieus en industrieel erfgoed wordt verwacht dat in de komende 10 jaar 50 grote monumentale gebouwen leeg komen. Van Grootheest: "Deze gebouwen en functies liggen vaak

op plekken die belangrijk zijn voor de uitstraling en leefbaarheid in de stad, namelijk de ontmoetingsplekken van de stad en de wijken."

Voor de problematiek van (dreigend) leegstaand maatschappelijk vastgoed is inmiddels een beleidsagenda maatschappelijk vastgoed opgesteld, waarin leegstand een belangrijk thema is.

**Meer informatie op de website van Bouwstenen bij informatie over de leegstands aanpak en over vastgoedbeleid.**