



### **Samenvatting**

Gemeente Maastricht verkoopt het monumentale pand en bijbehorende gronden aan de Tongerseweg 135 (voormalig Bonnefantencollege). In deze voormalige school komen studentenwoningen en een studie ondersteunende gemeenschapsruimte. De gemeente wenst hiermee het nu leegstaande monumentale pand een nieuwe invulling te geven en tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan zelfstandige studentenwoningen. Gemeente gaat een koopovereenkomst aan en de bestemming verandert via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure. Nieuwbouw is niet toegestaan.

### **Beslispunten**

1. akkoord te gaan met bijgaand peilingvoorstel;
2. besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft;
3. toestemming te verlenen aan koper, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft, om haar rechten uit de koopovereenkomst over te dragen aan een nader te noemen meester onder de voorwaarde dat koper onvoorwaardelijk garant blijft staan voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst.



## 1. Aanleiding

Op 9 juni 2015 heeft het College besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst met de initiatiefnemers inzake de locatie aan de Tongerseweg 135 (voormalig Bonnefantencollege). Deze intentieovereenkomst is een vervolg op de tussen partijen gesloten voorovereenkomst van 9 april 2014. In de inmiddels door alle partijen getekende intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de te verrichten werkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief. Het initiatief omvat de herontwikkeling (zonder aanvullende nieuwbouw) ten behoeve van een studentenhuisvesting in de bestaande leegstaande bebouwing middels maximaal 257 eenheden inclusief een International Student Center in samenwerking met de Universiteit Maastricht (inhoudende studie ondersteunende ruimten, waar ook plek is voor ontmoeting, maar niet in de opzet als de feesten en clubavonden zoals deze bij studentenverenigingen worden georganiseerd). Partijen zijn op basis van verder onderzoek tot de conclusie gekomen dat het plan ruimtelijk en financieel haalbaar is te achten en wensen in dat verband een koopovereenkomst aan te gaan om de verkoopvoorwaarden van de locatie van de gemeente aan koper en de bijbehorende ontwikkeling van het initiatief vast te leggen. Alvorens het College een finaal besluit neemt inzake het aangaan van de koopovereenkomst, wordt aan de Raad middels bijgaand peilingvoorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen inzake de verkoop in te brengen.

Korthedshalve wordt verwezen naar de inhoud van het peilingvoorstel, het rondbriefje en de (vertrouwelijke) koopovereenkomst.

## 2. Context

Zoals reeds toegelicht in de raadsinformatiebrief van 15 april 2014 dient - op het moment partijen besluiten tot haalbaarheid van het initiatief (wat nu het geval is) - de Raad ingelicht te worden inzake het voornemen tot verkoop van de locatie aan de Tongerseweg 135 om de volgende redenen:

- conform de financiële verordening dient de Raad bij verkopen hoger dan € 1 miljoen vooraf geconsulteerd te worden;
- in afwijking van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 betreft het een 1 op 1 verkoop aan de initiatiefnemers (i.p.v. via een openbare verkoop).

De grootte (ruim 13.000 m2 BVO), vorm en indeling van het Rijksmonument Tongerseweg 135, alsmede de zeer slechte energetische kwaliteit zijn aanmerkelijke moeilijkheidsfactoren met een



risico van een langdurige openbare verkoopperiode en daarmee langdurige leegstand. Om die redenen is er dan ook aanleiding om in onderhavige situatie niet een openbare verkoopprocedure te voeren, maar 1:1 over te gaan tot verkoop aan de aangediende initiatiefnemers/koper.

Tevens is de verkoop aan de betreffende initiatiefnemers gewenst omdat de beoogde ontwikkeling voorziet in de groeiende behoefte aan zelfstandige studentenwoningen alsmede een International Student Center. In het ambitiedocument tussen de gemeente en de Universiteit Maastricht is onder andere de ambitie vastgelegd de Euregio mee uit te willen bouwen tot een duurzame en hoogwaardige kennisregio. Een stijgende huisvestingsbehoefte ten behoeve van het onderwijs, onderzoek, spin-off activiteiten en studentenhuisvesting is daarvan het gevolg.

De volgende besluiten/(beleid)stukken zijn mede van belang:

- Collegebesluit intentieovereenkomst Tongerseweg 135 d.d. 09.06.15 (2015-18009);
- Collegebesluit Tongerseweg 135 d.d. 10.03.15 (2015-08357/05733);
- Collegebesluit Herbestemming schoolgebouw Bonnefantencollege Tongerseweg 135 d.d. 27.01.15;
- Collegebesluit voorovereenkomst Tongerseweg 135 d.d. 11.03.14 (2014-08442);
- Collegenota "Spreidingsplan voortgezet onderwijs" d.d. 14.01.14 (m.n. pagina 5 inzake afstoten Tongerseweg 135);
- Raadsvoorstel "Ambitiedocument Mariaberg" d.d. 19.11.13 (waarin de verhuizing van het Bonnefantencollege is benoemd);
- Convenant gemeente Maastricht en de Universiteit Maastricht d.d. 06.01.09;
- Welstandsnota Maastricht 2004;
- Beleidsnota Cultureel Erfgoed Maastricht;
- Beleidsnota Parkeren 2008;
- Raadsbesluit 'stedelijke programmering: programma wonen 2010-2019, Lokale woonagenda Maastricht 2012';
- Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg 2013

Het verkochte is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht Zuidwest en heeft een maatschappelijke bestemming. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waardoor een herziening middels een (postzegel)bestemmingsplan vereist is. Initiatiefnemers hebben voor hun rekening en risico een ontwerp (postzegel)bestemmingsplan inclusief alle daartoe noodzakelijke onderzoeken laten opstellen. De besluitvorming inzake de planologische procedure wordt via een aparte collegenota ingebracht.



### **3. Gewenste situatie**

Zie paragraaf 1, 2 en 8 van deze nota.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De initiatiefnemers nemen de inspanningsverplichting op zich bij de ontwikkeling en realisatie van het initiatief de methodiek van Breeam toe te passen. Het ambitieniveau is over alle milieuthema's een gemiddelde score van "goed". Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing. Er hoeven geen fysieke aanpassingen plaats te vinden in de openbare ruimte.

### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

### **8. Financiën**

De koopsom van het verkochte bedraagt € 2.000.000,- kosten koper, waarvan door koper reeds een voorschot is betaald ten bedrage van € 10.000,- ter verzekering van het gemeentelijke kostenverhaal in de intentiefase. Koper is daarmee aan de gemeente nog een koopsom verschuldigd van € 1.990.000,-. De koopsom dient koper te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op een derden-rekening bij de notaris. Alle kosten inzake de levering, met inbegrip van de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De koopsom komt vervolgens ter beschikking van de gemeente vanaf het moment dat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen ten behoeve van de realisatie van het initiatief. Koper, de gemeente en de notaris gaan hieromtrent een escrow-overeenkomst aan zoals bijgevoegd aan de koopovereenkomst.



Het risico van het verkochte en de daaraan verbonden baten en lasten komen voor rekening (inclusief beheer en onderhoud) van koper zodra de notariële levering plaatsvindt.

Het initiatief betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een anterieure/koop privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit initiatief wordt een koopovereenkomst aangegaan waarbij wordt geacht dat in de koopsom het kostenverhaal is verdisconteerd.

De koopovereenkomst en tevens de notariële levering van het verkochte kan door koper en de gemeente worden ontbonden indien geen onherroepelijke omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het initiatief verkregen wordt uiterlijk 12 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. Koper kan zich enkel beroepen op deze ontbindende voorwaarde indien hij de volledig ingevulde aanvraag voor de omgevingsvergunning uiterlijk 1 juni 2016 bij de gemeente heeft ingediend.

Indien sprake is van ontbinding van de notariële levering op grond van voornoemde ontbindingsgrond zullen partijen opdracht geven aan de notaris tot terugbetaling van de bij de notaris in escrow gestorte bedragen aan koper.

De koopovereenkomst kan door koper en de gemeente worden ontbonden in het geval het verkochte ongeschikt is voor het beoogde gebruik (het initiatief) blijkend uit het vóór de levering (door koper) uit te laten voeren aanvullend bodemonderzoek.

Bij niet-nakoming van de afnameverplichting van het verkochte uiterlijk 31 december 2015 terwijl uit bodemonderzoek de locatie wel geschikt is gebleken voor het beoogde gebruik (het initiatief), verbeurt koper een boete van 10% van de koopsom.

Eventuele planschade is voor rekening en risico van de gemeente (dit wordt geacht verdisconteerd te zijn in de koopsom).

Overdracht van rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen toestemming door of namens het College. Bij ondertekening van de koopovereenkomst verleent het College op voorhand haar toestemming aan koper om haar rechten uit de koopovereenkomst over te dragen aan een nader te noemen meester onder de voorwaarde



dat koper onvoorwaardelijk blijft garant staan voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst (zie beslispunt 3 van deze nota).

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing. Het betreft een initiatief dat voor rekening en risico (en op eigendom) van niet-aanbestedingsplichtige partijen gerealiseerd wordt.

## **10. Participatie tot heden**

Inzake de voortgang van het initiatief op de locatie aan de Tongerseweg 135 is de Raad tussentijds geïnformeerd met de raadsinformatie brief van 15 april 2014 "Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Tongerseweg 135" en via een dagmail van 17 maart 2015.

De initiatiefnemers dragen zorg voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden en hebben een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt opgepakt in de vorm van informatiebrieven, een informatieavond en het oprichten van een klankbordgroep waar omwonenden aan kunnen deelnemen.

## **11. Voorstel**

1. akkoord te gaan met bijgaand peilingvoorstel;
2. besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft;
3. toestemming te verlenen aan koper, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft, om haar rechten uit de koopovereenkomst over te dragen aan een nader te noemen meester onder de voorwaarde dat koper onvoorwaardelijk garant blijft staan voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Ten behoeve van de voortgang houden partijen de volgende planning in acht:

- Notariële levering van het verkochte: uiterlijk 31 december 2015
- Tervisielegging ontwerp (postzegel)bestemmingsplan: na consultatie van de gemeenteraad.