



Samenvatting

Het college geeft opdracht tot het nader onderzoeken van de financiële haalbaarheid van twee ontwikkelscenario's, alvorens een finaal voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen voor herbesteding van St. Maartenspoort 2 (Muziekschool).

Omdat de Muziekschool-Kumulus medio 2021 verhuist naar Centre Céramique is een herbestedings-onderzoek gedaan voor St. Maartenspoort 2. Op uitdrukkelijk verzoek van de raad (motie aangenomen bij het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs) wordt ook de mogelijkheid voor de huisvesting van een Integraal Kind Centrum (IKC) meegenomen.

In het herbestedingsonderzoek zijn vier ontwikkelscenario's c.q. kansrijke functies nader uitgewerkt. Omdat twee scenario's (Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck) een bredere scope omvatten dan sec het gebouw St. Maartenspoort 2, is het wenselijk deze beide opties van een nader haalbaarheidsonderzoek te voorzien, alvorens een eindvoorstel aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen. Als gevolg van het nadere (haalbaarheids)onderzoek zal de besluitvorming wel met vijf maanden vertragen (tot na het zomerreces).

Beslispunten

1. De financiële consequenties en haalbaarheid van de 2 (twee) functies/ontwikkelscenario's Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck eerst verder te onderzoeken c.q. "af te pellen" middels het laten opstellen van een financiële haalbaarheidsstudie alvorens een keuze te maken uit de 4 (vier) verschillende kansrijke functies/ontwikkelscenario's.
2. De (geraamde) kosten van het uitvoeren/opstellen van de financiële haalbaarheidsstudies voor beide varianten (Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck) ad maximaal € 15.000,- excl. btw, ten laste te brengen van de exploitatie van afd. Vastgoed;
3. Deze financiële haalbaarheidsstudies door de RO-groep uit te laten voeren als zijnde een uitbreiding van de eerdere opdracht tot het uitvoeren van het herbestedingsonderzoek St. Maartenspoort 2.
4. De gemeenteraad middels Raadsinformatiebrief te informeren over de wenselijkheid van een nader (financieel) haalbaarheidsonderzoek voor Zuyd Hogeschool en IKC samen Wyck.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 maart 2021:

Conform.



Aanleiding

Het gebouw St. Maartenspoort 2 maakt deel uit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. In dit gemeentelijk monument is Kumulus gehuisvest (Muziekschool). Met de geplande verhuizing van Kumulus naar Centre Céramique per medio 2021 komt dit gebouw vrij en dient aan dit gebouw een nieuwe bestemming te worden gegeven. Ten behoeve hiervan is in 2020 opdracht gegeven aan de RO-groep te Maastricht om een herbestemmingsonderzoek uit te voeren. Doel van dit onderzoek is/was te komen tot een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige (her)bestemming, passend voor het gebouw en van bijgaande waarde voor het omliggende gebied. Hierbij is onderzoek gedaan naar de betekenis van de (plan)locatie, kansen en mogelijkheden van het gebouw en omgeving, mogelijke gebruikers alsmede de financiële consequenties.

1. Context

Het uitgangspunt van de herbestemming is te komen tot een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige (her)bestemming, passend voor het gebouw St. Maartenspoort 2 en van toegevoegde waarde voor het omliggende gebied. Aanleiding hiertoe is het raadsbesluit van 29 januari 2019 waarbij besloten is tot integratie van de Muziekschool Kumulus in Centre Céramique (en het gebouw St. Maartenspoort 2 derhalve vrijkomt).

Daarnaast is een -door het CDA ingediende- motie op 17 december 2019 aangenomen waarbij nadrukkelijk is verzocht om in het herbestemmingsonderzoek m.b.t. St. Maartenspoort 2 de mogelijkheden voor een kindcentrum, eventueel in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen, te laten onderzoeken. Op 7 juli 2020 zijn de uitkomsten van de multi-criteria analyse (als onderdeel van de herbestemmingsrapportage) aan uw college gepresenteerd/voorgelegd en is daaropvolgend middels een RIB de tussenstand gerapporteerd aan de gemeenteraad.

Verder heeft dit voorstel raakvlakken met o.a. de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid alsmede de Omgevingsvisie 2040. Tevens is het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020-2036 ("IHP") van belang.

Door de RO-groep is in het kader van het herbestemmingsonderzoek een brede marktverkenning uitgevoerd. Uiteindelijk is gekomen tot de volgende 4 (vier) meest kansrijke ontwikkelscenario's c.q. functies:

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



De ontwikkelscenario's c.q. functies "Wonen regulier" en "Hotel" zijn afgevallen.

Het maatschappelijk woonconcept heeft namelijk beleidsmatig de voorkeur boven "Wonen-regulier". De hotelfunctie is toegepast op St. Maartenspoort 2. Voor een luxe segment is dit pand te klein voor een rendabele hotel-exploitatie. Verder wordt een hotelfunctie getoetst aan de markt welke momenteel weinig ruimte laat voor een goede toevoeging.

Ad a. Hoger Onderwijs/Cultuur "Uitbreiding Zuyd Hogeschool"

Het gebouw St. Maartenspoort 2 is fysiek verbonden met Franciscus Romanusweg 90 (= eigendom van Zuyd Hogeschool). Het gebouw Fr. Romausweg 90 doet momenteel dienst als dependance van het Conservatorium (Jazz afdeling). Zuyd Hogeschool heeft recent een visie-document opgesteld waarin op hoofdlijnen een beeld wordt geschetst t.a.v. een nieuwe accommodatie voor domein Podiumkunsten. Zuyd heeft aangegeven om alle opleidingen podiumkunsten onder te willen brengen in één unilocatie. Een definitieve keuze voor een te realiseren unilocatie Podiumkunsten is op dit moment nog niet bekend.

Ad b. Maatschappelijk woon-/opvangconcept (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 jongvolwassenen. In deze functie is ook aandacht voor een maatschappelijke verbinding met de omgeving.

Ad c. 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 deze functie is ruimte voor verbinding met de directe omgeving middels een ontmoetingsruimte.

Ad d. Basisonderwijs & kindfuncties "IKC Samen Wyck"

Het Kindcentrum is een samenwerkingsgericht concept waarin meerdere zorg- en kindpartners gecentraliseerd worden in één gebouw. Door centralisatie van functies zal het gebouw een levendig herkenningspunt voor de buurt worden.

2. Gewenste situatie

De gewenste situatie is om, na het vertrek c.q. verhuizing van Kumulus, voor het gebouw St. Maartenspoort 2 te komen tot een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige (her)bestemming, passend voor het gebouw zelf én van toegevoegde waarde voor het omliggende gebied.



De onder paragraaf 2 genoemde ontwikkelscenario's c.q. kansrijke functies zullen hierna uitvoerig(er) worden toegelicht. Wat dat betreft wordt tevens verwezen naar de bijgevoegde rapportage.

a. Hoger Onderwijs & Cultuur "Uitbreiding Zuyd Hogeschool"

Zuyd Hogeschool heeft in 2020 haar strategisch huisvestingsplan vastgesteld en heeft recent een visie-document opgesteld waarin op hoofdlijnen een beeld wordt geschetst t.a.v. een nieuwe accommodatie voor domein Podiumkunsten. Zuyd heeft aangegeven alle opleidingen podiumkunsten onder te willen brengen in één unilocatie en daarbij (vooralsnog) uit te gaan van een "nieuwgebouwde accommodatie" met een centrale toegankelijke en zichtbare plek met goede verbindingen naar de podia in de stad. Een definitieve keuze voor een te realiseren unilocatie Podiumkunsten is op dit moment nog niet bekend.

Podiumkunsten bestaat uit het Conservatorium en de Toneelacademie. Het conservatorium heeft momenteel twee locaties (hoofdlocatie Bonnefantestraat en dependance aan de Franciscus Romanusweg 90). De toneelacademie is gevestigd aan de Lenculenstraat.

Inpassing

De totale ruimtebehoefte bedraagt ca. 5.800 m² FNO (= Functioneel Netto Oppervlakte).

Indien men het gehele Programma van Eisen op de locatie Sint Maartenspoort 2 én Franciscus Romanusweg 90 wil realiseren dient rekening te worden gehouden met een gedeelte (aanvullende) nieuwbouw. In het Programma van Eisen worden meerdere unieke ruimtes gevraagd zoals concert-/theaterzalen en studio's. Deze concert-/theaterzalen en studio's zijn in de bestaande structuur van de gebouwen niet tot nauwelijks inpasbaar waardoor rekening dient te worden gehouden met aanvullende nieuwbouw op locatie.

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. Met name wat dit financieel voor Zuyd betekent alsmede stedenbouwkundig.

Ruimtelijke consequenties – Stedenbouw

Stedenbouwkundig wordt aan het ensemble van de gebouwen Sint Maartenspoort 2 en Franciscus Romanusweg 90 een hogere stedenbouwkundige waarde toegekend dan de losse gebouwen/functies. Mocht blijken dat er gekozen wordt voor een andere invulling voor St. Maartenspoort 2, dan dient rekening te worden gehouden met het vertrek van Zuyd uit het gebouw Fr. Romanusweg 90.



Ruimtelijke consequenties – Campusgedachte

Uit de inpassingsstudie blijkt dat het aangereikte Programma van Eisen van Zuyd, zonder aanvullende nieuwbouw, niet volledig inpasbaar is. 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 (o.a. Platte Zaol, Lumière, Muziekgieterij, etc.).

b. 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, statushouders en alleenstaande ouderen/moeders. Deze groep wordt gecombineerd met studenten of starters. 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, inclusief initiatieven vanuit de buurt. 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 parkeerbehoefte van dit scenario bedraagt circa 28 parkeerplaatsen, deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Ruimtelijke consequenties - bestemmingsplan

Het ontwikkelscenario kent twee functies, 'wonen' en 'maatschappelijke voorziening'. Volgens het vigerende bestemmingsplan is dit niet toegestaan en is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.

Ruimtelijke consequenties – Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er in dit scenario sprake van functionele versnippering met Franciscus Romanusweg 90. Gelet op de strategische waarde van deze locatie heeft dit stedenbouwkundig niet de voorkeur.



c. 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 ateliers, flexplekken en kleinschalige kantoorruimten. Daarnaast is in deze functie ruimte voor ontmoetingsruimte(n) voor de buurt.

Inpassing

In dit scenario is gekozen voor het invullen van de begane grond met atelierruimtes, kleinschalige kantoren en flexplekken en faciliteiten voor buurtinitiatieven. In het inpassingsvoorstel zijn op de verdiepingen in totaal 32 zelfstandige wooneenheden gedacht. De parkeerbehoefte van dit scenario is 30 parkeerplaatsen, deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Ruimtelijke consequenties – Bestemmingsplan

Het ontwikkelscenario kent twee functies, 'wonen' en 'kantoor'. Volgens het vigerende bestemmingsplan is dit niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan is vereist.

Ruimtelijke consequenties – Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er ook in dit scenario sprake van functionele versnippering i.r.t. het gebouw Franciscus Romanusweg 90. Dit heeft stedenbouwkundig niet de voorkeur.

d. Basisonderwijs & Kindfuncties "IKC Samen Wyck"

Integraal Kindcentrum Samen Wyck (hierna: IKC) bestaat uit de basisschool Wyck, kinderopvangorganisatie Samen Spelen, kinderbehandelcentrum de Grummelkes van Radar en het MKD (medisch kleuterdagverblijf) 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. Het Integraal Huisvestingsplan Primair onderwijs & Speciaal onderwijs Kindcentra 2020-2036 (verder "IHP") stelt dat de gemeente én schoolbestuur MosaLira gezamenlijk een businesscase moeten opstellen waarin de kaders en (financiële) randvoorwaarden van het IKC worden vastgelegd. Hierbij wordt de raad betrokken bij de businesscases voortvloeiende uit het IHP, die voor de votering van het krediet ook aan de raad worden voorgelegd. Gezien de betrokkenheid van kinderopvangorganisatie Samen Spelen zal ook deze partij deelnemen aan dit proces. Het opstellen van de businesscase is géén onderdeel van het door de RO-groep uitgevoerde herbestemmingsonderzoek.



Inpassing

Het door IKC aangereikte Programma van Eisen toont aan dat dit 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, is nog niet bekend. Op basis van de inpassingstekening resteert nog circa 1.000 m² om deze 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.

Bij inpassing van het IKC zal naar verwachting sprake zijn van een grootschalige verbouwing. 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 basisonderwijs, de kind- en zorgpartners. Omdat er in het IKC meer dan alleen een basisschool (MosaLira) wordt gehuisvest zijn in het IHP reeds duidelijke afspraken gemaakt over het eigendom en de daarmee samenhangende exploitatie van het gebouw. Het uitgangspunt is dat de gemeente economisch eigenaar van het gebouw blijft, schoolbestuur MosaLira wordt juridisch eigenaar van het volledige gebouw en verhuurt ruimten aan overige gebruikers. Exploitatie- en leegstandrisico's liggen in dit geval in eerste instantie bij het schoolbestuur (als juridisch eigenaar). Desalniettemin moeten (duidelijke) afspraken worden gemaakt met de gemeente over het dragen van dergelijke financiële risico's.

In de Verordening Voorziening Onderwijshuisvesting gemeente Maastricht is verder bepaald dat het schoolbestuur (huur)overeenkomsten met kindpartners ter goedkeuring aan de gemeente moet voorleggen. Voor kindcentra is het uitgangspunt dat de onderwijsstichting juridisch eigenaar is van het volledige gebouw, inclusief het onderhoud en de exploitatie ervan.

Voor kinderopvangorganisaties zal het stadsbrede huurtarief van toepassing zijn.

Ruimtelijke consequenties - Bestemmingsplan

De functie IKC valt onder 'maatschappelijke voorzieningen en past daarmee in het vigerende bestemmingsplan.

Ruimtelijke consequenties – Verkeer en parkeren

De verwachting is dat met name in de ochtend- en middaguren sprake zal zijn van een piek in (tijdelijk) verkeer dat zich concentreert op één locatie. Deze functie heeft dus een verkeer aantrekkende werking (zie ook vergelijkbare situaties elders in de stad).



De mogelijkheden om te parkeren op het eigen terrein zullen naar verwachting beperkt zijn. De parkeerbehoefte van de zorg- en kindpartners bedraagt circa 15 tot 20 parkeerplaatsen en dient waarschijnlijk elders in het openbaar gebied te worden opgelost. 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 (kinderopvang, eigen exploitatie Vastgoed);
- Sint Maartenslaan 52, Blauwe school (Onderwijsfunctie);
- Wycker Grachtstraat 4A (Onderwijsfunctie).

Deze gebouwen zijn alle drie eigendom van de gemeente Maastricht. Door het realiseren van één IKC in Sint Maartenspoort 2 zullen deze gebouwen grotendeels vrijkomen, met uitzondering van de gymzaal aan de Franciscus Romanusweg 52. Het realiseren van een gymzaal in/bij Sint Maartenspoort 2 is namelijk niet mogelijk vanwege gebrek aan ruimte, waardoor er dus in feite sprake blijft van gebruik op twee locaties.

Het gebouw Franciscus Romanusweg 50 maakt onderdeel uit van de vastgoedportefeuille van Vastgoed en zal dan opnieuw in de markt moeten worden gezet (= leegstandsrisico Vastgoed).

Wycker Grachtstraat 4A betreft een onderwijsgebouw en komt beschikbaar voor een andere invulling c.q. kan verkocht worden. Bij eventuele verkoop van Wyck. Grachtstraat 4A dient rekening te worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden op deze plek. De marktwaarde van dit (alsdan vrijkomende) pand zal eerst (residueel) bepaald moeten worden. De netto (verkoop)opbrengst kan dan –mits positief- worden ingebracht als bijdrage aan realisering van het IKC. De verwachting is echter, met name gelet op de relatief hoge boekwaarde van Wyck. Grachtstraat 4A, dat deze netto-opbrengst vrij beperkt zal zijn.

Ruimtelijke consequenties – Blauwe School

Grenzend aan het perceel van Sint Maartenspoort 2 is het gebouw Sint Maartenslaan 52 gelegen, de 'Blauwe School'. Dit gebouw wordt momenteel gebruikt door Basisschool Wyck en kinderopvangorganisatie Samen Spelen. Het is mogelijk om de Blauwe School te behouden en het huidige gebruik ongewijzigd te laten. Het amoveren van de Blauwe school en het perceel toevoegen aan de buitenruimte van Sint Maartenspoort 2 wordt echter 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.

Ruimtelijke consequenties – Alternatieve locaties

In dit onderzoek is gekeken naar de haalbaarheid van huisvesting van het IKC in het gebouw Sint Maartenspoort 2. Eventuele huisvesting op alternatieve locaties valt niet onder de scope van dit herbestemmingsonderzoek. Uit het IHP is gebleken dat er maar beperkte alternatieve locaties voor het IKC in Wyck zijn waarbij alle partijen in één gebouw gehuisvest kunnen worden.

Zowel de functies “Zuyd Hogeschool” alsmede “IKC Samen Wyck” betreffen beide een belangrijke strategische ontwikkeling die tegemoetkomt aan verschillende (gemeentelijke) beleidsdoelen. Het is wenselijk om de definitieve (financiële) consequenties van beide functies vast te stellen, weshalve een nadere financiële haalbaarheid studie voor beide functies noodzakelijk is.

3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

4. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

5. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

7. Financiën

Voor wat betreft het IKC Samen Wyck heeft een eerste financiële scan aangetoond dat de gemaakte kostenberekening in het rapport, afgezet tegen de normering behorend bij IKC Samen Wyck op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde IHP, de hiervoor beschikbaar te stellen middelen en met toepassing van de onderwijshuisvestingsregelgeving, vergaand overtreffen en dat de geschatte totale kosten die nodig zijn om het gehele gebouw geschikt te maken voor het beoogde IKC, naar verwachting aanzienlijk hoger liggen dan gebruikelijk en zelfs hoger zijn dan bij nieuwbouw c.q. Dit dient nader te worden onderzocht.



Bij het scenario van Zuyd Hogeschool zal –met name door Zuyd zelf- onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de ruimtelijke en programmatische inpassing van de faculteit Podiumkunsten op deze locatie, inclusief financiële consequenties. Dit onderzoek zal met name meer duidelijkheid moeten verschaffen over de mogelijke verkoopopbrengst van St. Maartenspoort 2 en de bereidheid van Zuyd om de marktwaarde voor dit pand te betalen.

Het in dit voorstel weergegeven/noemen van financiële cijfers betreffende bouwkosten, verwachte verkoopopbrengsten, etc. achten wij niet wenselijk gelet op mogelijk nog te houden aanbestedingen dan wel (openbare) verkoopprocedure. Om die redenen is ook de rapportage als vertrouwelijke aangemerkt.

De kosten van het aanvullende haalbaarheidsonderzoek ad (maximaal) € 15.000,- excl. btw kunnen ten laste worden gebracht van de begroting Vastgoed (taakveld 0.3 “overige gebouwen BOG”). Voor deze kosten is ruimte in de exploitatie van de BOG-portefeuille Vastgoed (en betekent geen ophoging van het jaarrekeningtekort 2021).

8. Aanbestedingen

De opdracht aan de RO-groep voor de uitvoering van het herbestemmingsonderzoek betrof een bedrag van € 22.920,- excl. btw. Op basis van voortschrijdend inzicht (zie hieronder paragraaf 11 “Voorstel”) wordt voorgesteld tot het aanvullend laten uitvoeren/opstellen van een nadere financiële haalbaarheidsstudie voor 2 varianten, nl. ten behoeve van Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck, uit te voeren door de RO-groep.

De kosten van deze aanvullende opdracht bedragen maximaal € 15.000,- excl. btw. De totale kosten (lees: opdracht aan de RO-groep) komen (komt) derhalve uit op maximaal € 37.920,- excl. btw. Dit is ruim onder de aanbestedingsgrens van € 50.000,- (excl. btw).

9. Participatie tot heden

Er heeft een brede marktverkenning plaatsgevonden. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse potentiële marktpartijen. Tevens zijn gesprekken gevoerd met diverse gemeentelijke beleidsvelden (o.a. Onderwijs, Economie & Cultuur en Ruimte/stedenbouw/cultureel erfgoed). Specifiek met IKC Samen Wyck hebben nog aparte gesprekken plaatsgevonden teneinde meer duidelijkheid te krijgen over het door het IKC ingediende Programma van Eisen.



10. Voorstel

Het herbestemmingsonderzoek voor de toekomstige invulling van Sint Maartenspoort 2 heeft vier kansrijke functies c.q. ontwikkelscenario's opgeleverd.

Voorgesteld wordt:

1. De (financiële) consequenties en haalbaarheid van de 2 (twee) functies/ontwikkelscenario's Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck eerst verder te onderzoeken c.q. "af te pellen" middels het laten opstellen van een financiële haalbaarheidsstudie alvorens een keuze te maken uit de 4 (vier) verschillende kansrijke functies/ontwikkelscenario's.
2. De (geraamde) kosten van het uitvoeren/opstellen van de financiële haalbaarheidsstudies voor beide varianten (Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck) ad maximaal € 15.000,- excl. btw ten laste te brengen van de exploitatie van afd. Vastgoed;
3. Deze financiële haalbaarheidsstudies door de RO-groep uit te laten voeren als zijnde een uitbreiding van de eerdere opdracht tot het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek St. Maartenspoort 2;
4. De gemeenteraad middels Raadsinformatiebrief te informeren over de wenselijkheid van een nader (financieel) haalbaarheidsonderzoek voor Zuyd Hogeschool en IKC samen Wyck.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na instemming/goedkeuring door uw college zal (aanvullend) opdracht worden verstrekt aan de RO-groep om de nadere financiële haalbaarheidsstudie uit te voeren. De benodigde tijd hiervoor wordt geraamd op maximaal 5 maanden (vanaf datum opdracht). De uitkomsten, inclusief vervolgtraject, zullen daarna aan uw college worden voorgelegd ter verdere besluitvorming.