



> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

AAN: de leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Haalbaarheidsonderzoek
herontwikkeling Tongerseweg 135

DATUM
15 april 2014

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
Bert van de Boorn

DOORKIESNUMMER
043 350 54 67

ONZE REFERENTIE
2014.16061

E-MAILADRES
Bert.van.den.boorn@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals u weet heeft het bestuur van de stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs besloten om het schoolgebouw aan de Tongerseweg 135 met ingang van het schooljaar 2014/2015 niet meer te gebruiken en te verhuizen naar het schoolgebouw aan de Eenhoornsingel. De locatie is geen onderdeel meer van de nieuwe spreidingsafspraken voor het voortgezet onderwijs.

De locatie is momenteel juridisch eigendom van het schoolbestuur. Het economisch eigendom ligt bij de gemeente. Zodra het college van Burgemeester en Wethouders en het schoolbestuur in een gezamenlijke akte verklaren dat het schoolbestuur blijvend heeft opgehouden het gebouw voor de school te gebruiken, gaat het juridisch eigendom bij inschrijving van voornoemde akte over naar de gemeente. De gemeente verwacht het Rijksmonument ter beschikking te krijgen tijdens het schooljaar 2014/2015. Het college wil dan overgaan tot herontwikkeling en verkoop van de locatie.

Het college heeft daarom besloten het schoolgebouw te onttrekken aan de onderwijsbestemming en een inspectie van de onderhoudstoestand van het schoolgebouw te laten opstellen zodra het gebouw door het schoolbestuur wordt terugeleverd aan de gemeente en de feitelijke onderwijsfunctie wordt beëindigd. In aanvulling daarop heeft het college haar akkoord gegeven om een haalbaarheidsonderzoek te laten verrichten door een tweetal initiatiefnemers: vastgoedontwikkelaar Newcon International BV en adviesbureau Adhara BV. De gemeente heeft daartoe met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten. De initiatiefnemers doen de komende maanden onderzoek naar een mogelijke herbestemming van de locatie. De partijen onderzoeken of het pand geschikt (te maken) is voor een herontwikkeling gericht op woon- en/of onderwijsgerelateerde functies. Ook de mogelijkheden voor studentenhuisvesting en huisvesting aan afgestudeerden die niet direct willen of kunnen vertrekken worden daarbij onderzocht.

Er is in deze fase nog geen sprake van een bouwplan. De initiatiefnemers onderzoeken uitsluitend of het gebouw geschikt te maken is voor herontwikkeling. Indien de partijen de locatie als kansrijk beoordelen, zullen zij de financiële en ruimtelijke haalbaarheid verder onderzoeken. Pas dan volgt een concreet bouwplan. De gemeente zal bij een eventuele herontwikkeling diverse voorwaarden stellen. Zo dienen de initiatiefnemers rekening te houden met het monumentale karakter van het pand, met de setting van het gebouw in de buurt en de ligging ten opzichte van het stadscentrum. Bij een woonfunctie zal de gemeente



DATUM
15 april 2014

als voorwaarde stellen dat het beheer op de locatie professioneel wordt ingericht. Het spreekt voor zich dat naarmate de planontwikkeling meer concrete vormen aanneemt, buurtbewoners bij de verdere ontwikkeling betrokken zullen worden. Vooral nog gaat het echter om een onderzoek naar de (technische) mogelijkheden van het gebouw en de planologische aspecten van het bestemmingsplan.

De communicatie naar de buurt geschiedt (in dit stadium) niet door de gemeente, maar door de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zullen in een brief aan omwonenden melding maken van het onderzoek dat zij zullen uitvoeren.

Het onderzoek gaat deze week van start. De verwachting is dat het onderzoek in het derde kwartaal van 2014 kan worden afgerond. Indien als gevolg van het onderzoeksresultaat een ruimtelijk en financieel haalbaar bouwplan wordt ingediend en partijen besluiten over te gaan tot ontwikkeling, heeft het college het voornemen om het gebouw met onderliggende grond aan de initiatiefnemer 1 op 1 te verkopen. Het college wijkt met dit voornemen af van het reguliere beleid, zoals gedefinieerd in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012. In beginsel dient de verkoop van een vastgoedobject te geschieden via een openbare verkoop. Omdat de grootte (ruim 13.000 m² BVO), vorm en indeling alsmede de zeer slechte energetische kwaliteit als een moeilijkheidsfactor voor verkoop worden gezien, vindt het college in dit specifieke geval dat een 1 op 1 verkoop gewenst is. Mochten de initiatiefnemers op basis van het haalbaarheidsonderzoek overgaan tot het indienen van een financieel en ruimtelijk onderbouwd plan, wordt u nader geconsulteerd over ons voornemen om af te wijken van het beleid. Indien de verkoopprijs hoger is dan € 1 mln. dient uw raad een definitief besluit te nemen over een eventuele verkoop. Er zal op dat moment een raadsvoorstel worden voorbereid en aan u worden toegezonden.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

John Aarts,
Wethouder Financiën, Economie, Personeel en Organisatie