



Onderwerp	Verkoop Tongerseweg 135
Registratienummer	2015-39155
Collegevergadering	17-11-2015
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	DJMH Schols 043-350 3106 debby.schols@maastricht.nl
Bijlagen	-
Ter inzage in raadsportefeuille	B_Rondebriefje Raadsronde

AAN DE GEMEENTERAAD

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.



Peilpunten

Alvorens het College een besluit neemt inzake het aangaan van een koopovereenkomst met de initiatiefnemers inzake de locatie aan de Tongerseweg 135, wordt de Raad ingelicht over de voorgenomen verkoop en middels dit voorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen inzake de verkoop in te brengen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Zoals reeds toegelicht in de raadsinformatiebrief van 15 april 2014 dient - op het moment partijen besluiten tot haalbaarheid van het initiatief (wat dus 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.

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. Tevens zal de Raad over het ontwerp (postzegel)bestemmingsplan separaat worden geïnformeerd.

2. Gewenste situatie.

Alvorens het College een besluit neemt inzake het aangaan van een koopovereenkomst, wordt de Raad ingelicht over de voorgenomen verkoop van de Tongerseweg 135 en middels dit peilingvoorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen inzake de verkoop in te brengen.

3. Argumenten.

Zie paragraaf 1 en 5 van dit voorstel.

4. Alternatieven.

Indie de verkoop niet doorgaat, kan de locatie aan de Tongerseweg 135 alsnog door de gemeente via een tender voor verkoop op de markt gezet worden. Afzien van de verkoop en opstarten van een reguliere procedure zou minimaal een jaar vertraging opleveren. In dat geval blijven de beheerskosten van het leegstaande pand voor rekening van de gemeente. Deze onzekere situatie is geen gewenst alternatief.

5. Financiën.

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. Het risico van het verkochte komt voor rekening (inclusief beheer en onderhoud) van koper zodra de notariële levering plaatsvindt.

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 c.q. ontvankelijke 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 gestorte koopsom aan koper.



De koopsom blijft vertrouwelijk. Het kan namelijk zijn dat partijen alsnog niet komen tot een notariële levering. Dan kan de locatie aan de Tongerseweg 135 alsnog door de gemeente via een tender voor verkoop op de markt gezet worden.

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).

6. 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.

7. Participatie

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.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.T. Penn-te Strake.