

Informatiebrief

Bezoekadres
Markt 33
Ambtenaar
G. Spiler
Telefoonnummer
+ 14 045
Telefax
0455676395
Zaaknummer

De leden van de Raad

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Datum

25u0004043

12 mei 2025



Onderwerp

Cnr. 1320: Voormalige basisschool 'De Schatkist' > Verkoop.

Bijlage(n)

0

Geachte raadsleden,

Ons college is voornemens de voormalige basisschool 'De Schatkist' aan de Kommerveldlaan 21/ Truytstraat 25 te verkopen. De verkoop is niet opgenomen in de Begroting 2025 en het verkoopbedrag bedraagt meer dan 100.000 euro waardoor op grond van de Financiële Verordening 2021 aan de orde is uw raad over dit voornemen te informeren opdat uw wensen of bedenkingen aan ons kenbaar kunt maken.

Met de realisatie van het nieuw Integraal Kindcentrum 'De Droomhof' te Eygelshoven is de noodzaak omtrent voortzetting van het basisonderwijs op 'De Schatkist' niet meer aanwezig.

Onderwijsstichting Movare maakt inmiddels gebruik van de klaslokalen en overige faciliteiten op de nieuwe locatie.

Op 1 oktober 2024 heeft het college het principebesluit genomen over de vervreemding van de voormalige basisschool 'De Schatkist' aan de Kommerveldlaan 21 / Truytstraat 25 te Eygelshoven.

Conform de reguliere verkoopprocedure is aan Boek & Offermans Makelaars Zuid Limburg B.V. te Heerlen op 4 oktober 2024 opdracht verstrekt tot bemiddeling bij verkoop van de voormalige basisschool. Bij het op de markt aanbieden van de voormalige basisschool is geen vraagprijs vermeld mede om rede middels marktwerking te bezien of partijen een goede toekomstige invulling voor het gebouw hebben.

Van de 27-tal geïnteresseerde partijen hebben een 7-tal partijen een propositie met een bod ingediend. Niet alleen de ingediend proposities verschillen van elkaar maar ook de gedane biedingen variëren sterk.

Postbus 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 14 045
Telefax 0455676395

Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G



Gemeente Kerkrade

De interne werkgroep 'Centrale Intake' heeft voornoemde ingediende proposities naar de ruimtelijke haalbaarheid beoordeeld. Gekeken is naar initiatieven die het beste passen binnen de omgeving waar het gebouw is gesitueerd.

Op grond van de door de gemeente gestelde voorwaarden hebben echter maar een 2-tal partijen voldaan. De ingediende proposities van voornoemde 2 partijen zijn nogmaals specifiek tegen het licht gehouden en beoordeeld.

In deze is door de interne werkgroep 'Centrale Intake' gekeken en getoetst naar met name naar de omgevingsaspecten waaronder Stedenbouwkundig, Wonen en Volkshuisvesting maar ook Duurzaamheid.

Stedenbouwkundig:

Het ingediende plan gaat uit van de gedachtegang van herbestemming van het bestaande schoolgebouw en de handhaving van de bestaande bebouwingsstructuur. Het plan biedt veel potentie voor de realisatie, betere stedenbouwkundige invulling, sterke ruimtelijke kwaliteit en een groter maatschappelijk rendement dan alle overige ingediende plannen.

Bij de andere partij is stedenbouwkundig sprake van een redelijk passende opzet, echter de invulling van het programma wordt niet gezien als een positieve ontwikkeling. De grootte van het perceel wordt bezet door individuele kavels. In tegenstelling van een open plek ontstaan 3 nieuwe straatwanden waardoor het bestaande straatkarakter teniet wordt gedaan. Daarnaast is er geen aandacht voor een betekenisvolle landschappelijke inrichting.

Wonen en volkshuisvesting:

In het algemeen vanuit woonbeleid gezien zijn beiden plannen goed met kwalitatief goede woningen en woonomgeving waarbij de typologie en prijscategorie passen binnen het woonbehoefteonderzoek.

Bij het ingediende plan van Brix Real Estate worden in het bestaande gebouw 13 grondgebonden woningen gerealiseerd. Op deze manier wordt het gebouw dat toch wel een karakteristieke uitstraling heeft behouden. Hierdoor wijzigt ook niet het aanzicht qua hoogte en plaatsing van bebouwing op het perceel in tegenstelling tot het andere plan.

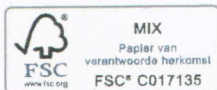
Het andere ingediende plan gaat immers uit van sloop van het bestaande gebouw en de realisatie van 14 stuks nieuw patiowoningen van 2 bouwlagen in 3 rijtjesblokken.

Conform het Woonbehoefteonderzoek is er in Kerkrade behoefte aan middeldure huurwoningen.

Het streven van de gemeente Kerkrade is in zowel de Woonvisie als in de concept omgevingsvisie om andere en (middel)duurdere woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, zodanig dat er meer differentiatie ontstaat in Kerkrade. De woningen worden in de middeldure huur verhuurd.

Postbus 600 6460 AP
Telefoon 045 5676767
Telefax 045 5676395

Email gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G



Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

Duurzaam:

In tegenstelling tot het voorstel van sloop en nieuwbouw transformeert Brix Real Estate het bestaande gebouw van schoolgebouw naar woningen. Als gevolg van transformatie ontstaat voor de voormalige basisschool in feite "een tweede leven voor De Schatkist".

- Het hergebruiken (renoveren of transformeren) van een gebouw is in meerdere opzichten vaak beter dan slopen en nieuw te bouwen. Dit is immers functioneel, esthetisch én duurzaam erg waardevol. Het bestaand gebouw krijgt weer toekomstwaarde en wordt door de transformatie naar levensloopbestendig wonen toekomstbesteding.
- Door het bestaand gebouw een "tweede leven te geven" ontstaan voordelen op het vlak van duurzaamheid & milieu (o.a. lagere CO₂-uitstoot). Hergebruik bespaart dan ook op energie en materiaalgebruik. Daarnaast is er weinig tot geen sloopafval en zijn minder grondstoffen nodig.
- Het energielabel en isolatieprestatie is nu matig en zal structureel verbeteren.
- Er is ook sprake van een korte bouwtijd waardoor er minder bouwoverlast (minder trillingen, stof, lawaai) voor omwonende en omgeving zal zijn.
- Bij transformatie van het voormalige schoolcomplex worden karakteristieke elementen en architectuur behouden. De bestaande stedenbouwkundige structuur zal niet worden aantast.
- De vernieuwbouw van het gebouw levert daarnaast sociaal rendement op doordat de bestaande woonomgeving verder zal worden vergroend en hierdoor een kwaliteitsimpuls krijgt.

Gezien bovenstaande is in deze de voorkeur uitgesproken voor de ingediende propositie van Brix Real Estate.

Op 28.02.2025 heeft Brix Real Estate haar propositie inclusief bod ter hoogte van € 550,000– ingediend.

Aan de gestelde voorwaarden van de gemeente geeft Brix Real Estate volgende aan:

- Brix Real Estate is volledig bereid en in staat om aan alle gestelde voorwaarden te voldoen.
- Het bod, inclusief de gedetailleerde planomschrijving, is gericht op de volledige overname van de gemeentelijke grond en opstallen, zonder verhuur of opsplitsing.
- Brix Real Estate is zich bewust van de 'as-is, where-is' verkoopvoorwaarden en accepteert alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede de zichtbare en onzichtbare gebreken.

Postbus 600 6460 AP Email gemeentehuis@kerkrade.nl
Telefoon 045 5676767 IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
Telefax 045 5676395 BIC BNGHNL2G



Gemeente Kerkrade

- Brix Real Estate verbindt zich om de maximale inspanning te leveren, om binnen een jaar na ondertekening van de koopovereenkomst de vereiste omgevingsplan- en omgevingsvergunningen te verkrijgen.
- Brix Real Estate vrijwaart de gemeente van alle gevolgen en verborgen gebreken zoals voorgeschreven.

Het gebouw wordt duurzaam getransformeerd tot een nieuwe leefomgeving met 13 stuks levensloopbestendige woningen in de middenhuurcategorie. Het terrein rondom ondergaat een groene metamorfose dat bijdraagt aan klimaatadaptie en biodiversiteit.

Bovenstaande nieuwe invulling past niet direct binnen het vigerend bestemmingsplan. Wijziging van het omgevingsplan is in deze noodzakelijk.

Met vriendelijk groet,

Alexander Geers

Wethouder: Wonen en Volkshuisvesting, Economie en Toerisme, Openbare ruimte, Vastgoed (OBK), Personeel en Organisatie