Gemeente Kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Bezoekadres:
Markt 33
Ambtenaar
T. van der Velden
Telefoonnummer
14 045
Telefax
045-5676395
Zaaknummer
21i0002836

Ouderenpartij Kerkrade
T.a.v. dhr. J. Paas
Bernhard Pothastraat 25
6464HD KERKRADE

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
17-1-2021		21u0006379	1 februari 2021

Onderwerp
Artikel 38 RvO vragen sloop Kloostervleugel

VERZONDEN 1 0 FEB. 2021

Bijlage(n)
0

Geachte heer Paas,

In uw brief van 17 januari 2021 heeft u namens de Ouderenpartij Kerkrade vragen aan ons College gesteld op grond van artikel 38 van het Reglement van orde van de raad der gemeente Kerkrade. Deze vragen hebben betrekking op het voornemen tot aankoop en sloop van de kloostervleugel Pannesheide.
Met deze brief volgt de beantwoording van deze vragen, waarbij steeds eerst de vraag wordt herhaald, waarna de beantwoording, conform uw nummering volgt.

1. Deelt het college onze mening dat de sloop van beschermde monumenten zeer ongewenst is?
Antwoord: Ja, in beginsel deelt het college de mening dat sloop van monumenten zeer ongewenst is.

2. Deelt het college onze mening dat deze sloop een slecht voorbeeld zal zijn voor de eigenaren van de andere 80 rijksmonumenten in onze gemeente?
Antwoord: Nee, het college deelt deze mening in deze specifieke situatie niet.

3. Staat het college ook open voor een andere variant? Bijvoorbeeld de sloopkosten inzetten voor het wind- en waterdicht maken van het pand in afwachting van (economisch) betere tijden?
Antwoord: Nee het college is geen voorstander van een andere variant. Het college heeft bewust gekozen voor sloop van de kloostervleugel en de herinrichting van het gebied ten gunste van de bewoners van de wijk.
Overigens is het pand reeds in 2012 wind- en waterdicht gemaakt. Dit nadat er gezamenlijk door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE), de Provincie Limburg, de gemeente Kerkrade en de eigenaar/ontwikkelaar een financiële bijdrage hiervoor is gedaan. Dit om tijd te rekken voor de zoektocht naar herbestemmingsmogelijkheden.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135

Postbus *600 6460 AP Kerkrade*
Telefoon *045 – 567 67 67*
Telefax *045 – 567 63 95*
E-mail *gemeentehuis@kerkrade.nl*
IBAN *NL49 BNGH 0285 0044 84*
BIC *BNGHNL2G*

4. Heeft het college in het verleden pogingen ondernomen om samen met de eigenaar, de provincie en de RCE voor de kloostervleugel een passende herbestemming te vinden?
Antwoord: Ja, in het verleden zijn meerdere pogingen ondernomen om een herbestemming te vinden.

5. Zo ja, hoe zagen die pogingen er dan uit en met welke partijen is dan gesproken en wat waren de resultaten van die gesprekken?
Antwoord: Partijen hebben de onder andere de navolgende herbestemmingen onderzocht:

- Wonen: na gesprekken met onder andere Land van Rode en Woonzorg Nederland is gebleken dat deze herontwikkeling financieel niet haalbaar was.
- Begeleid wonen: Foyer+ met Wonen Limburg is gebleken dat deze herontwikkeling financieel niet haalbaar was.
- Studentenhuisvesting: Kloth Vastgoed BV met HK Vastgoed Management is haalbaarheid onderzocht echter bleek deze herontwikkeling financieel niet haalbaar was en potentiële investeerders zagen geen business case.
- Kluswoningen: deze herbestemming bleek financieel niet haalbaar te zijn.
- Verkoop huidig pand: eigenaren naastgelegen kapel hebben geen interesse daar het pand voor hun veel te groot is en de investeringskosten veel te hoog zijn.

6. Zo nee, waarom heeft het college geen actie ondernomen om een passende herbestemming voor dit Rijksmonument te vinden?
Antwoord: Zie reactie bij vraag 5.

7. Zijn er door deskundigen rapporten opgesteld waaruit blijkt dat het gebouw niet meer te hergebruiken is?
Antwoord: In de periode vanaf 2011 tot en met 2018 zijn drie onderzoeken naar mogelijke herbestemmingen uitgevoerd.

8. Zo ja, wat is dan de conclusie van die deskundigen?
Antwoord: De onderzoeken waren telkenmale gericht op mogelijke hergebruikmogelijkheden. Telkenmale werd ook geconcludeerd dat er diverse hergebruikmogelijkheden voorhanden zijn. Uit vervolgacties (zoals o.a. vermeld bij vraag 5) bleken de benoemde mogelijkheden echter financieel niet haalbaar.
De vraag is niet zo zeer of het pand niet meer te hergebruiken is. Het probleem zit in het feit dat de herbestemmingskosten buitenproportioneel zijn t.o.v. de marktwaarde op onderhavige locatie. Betreffend gebied kenmerkt zich namelijk door een lagere marktwaarde voor woningen ten opzichte van andere wijken in Kerkrade en omgeving. Hierdoor zullen rendementen op investeringen lager uitvallen en zijn investeerders zeer behouden om in projecten in te stappen. Hergebruik van het pand blijkt in alle gevallen gewoonweg financieel niet haalbaar en te risicovol te zijn.

9. Zo nee, waarom heeft het college er niet voor gezorgd dat deskundigen zich over de gebruiksmogelijkheden van het gebouw hebben uitgelaten?
Antwoord: Zie reactie vraag 7.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org

Postbus 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 045 – 567 67 67
Telefax 045 – 567 63 95
E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G

Gemeente Kerkrade

10. Welk resultaat hadden partijen voor ogen bij hun zoektocht naar een passende herbestemming van het monumentale pand?
Antwoord: Partijen hebben vanaf 2012 actief gezocht naar een passende herbestemming van de kloostervleugel met het oog op behoud van het monumentale pand. Van belang hierbij was het vinden van een investeerder die een nieuwe toekomst aan het pand kon geven passend in en bij de omliggende woonwijk.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
www.fsc.org

Postbus 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 045 – 567 67 67
Telefax 045 – 567 63 95
E-mail gemeentehuis@kerkrade.nl
IBAN NL49 BNGH 0285 0044 84
BIC BNGHNL2G