

## VERVOLG HERONTWIKKELING AMBACHTSSCHOOL SITTARD (Rijksweg Zuid 70 te Sittard)

In november 2021 heeft de gemeente Sittard-Geleen u middels een [nieuws-/persbericht](#) op haar website geïnformeerd over het feit dat de voormalige Ambachtsschool aan de Rijksweg Zuid 70 in Sittard leegstaat. Sinds het vertrek van het Vista College per half augustus 2021 (en eerder al door het vertrek van het DaCapo College naar de nieuwbouw aan de Havikstraat) is sprake is van leegstandsbeheer.

De gemeente heeft zichzelf als doel gesteld dat dit beeldbepalende, gemeentelijk monument, inclusief bijgebouwen en aangrenzende sportzaal een nieuwe, duurzame bestemming krijgt in de vorm van zorg(woon)vastgoed. Op basis van dit uitgangspunt is het complex Ambachtsschool in de verkoop gekomen.

De gemeente heeft openbaar gemaakt dat aan de planontwikkelaar Poland & Wagenaars een optie is verleend om te onderzoeken of op deze locatie een haalbaar zorg(woon)concept gerealiseerd kan worden. Omwonenden en stakeholders zijn hier tijdens een digitale informatiebijeenkomst op 22 november 2021 over geïnformeerd.

Poland & Wagenaars onderzoekt thans, met het door haar samengestelde ontwikkelteam op dit moment bestaande uit HETT Vastgoed & Beheer, gelieerd aan BurgtBouw, en P & T Architecten, de (financiële) haalbaarheid om het monumentale gebouw te transformeren c.q. revitaliseren naar een dergelijk zorg(woon)concept. Indien dat haalbaar blijkt en indien aan een aantal voorwaarden is voldaan, behoudt de gemeente zich het recht voor vervolgens in het kader van de uitvoering van de transformatie van de Ambachtsschool, dit vastgoed direct onderhands te verkopen aan Poland & Wagenaars of aan een door Poland & Wagenaars en de gemeente gezamenlijk daartoe aan te wijzen partij.

De keuze voor Poland & Wagenaars is voortgekomen uit een marktconsultatie. Voorafgaand aan de besprekingen met Poland & Wagenaars heeft in juni 2019 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor ontwikkelaars, beleggers, makelaars en architecten. Doel van die bijeenkomst was om de interesse en de visies te onderzoeken over diverse locaties (gemeentelijk en privaat), welke woningbehoefte de markt ziet en hoe om te gaan met de verkoop van deze locaties. In het licht van het programma Samen Duurzaam wil de gemeente mede sturing geven aan een kwalitatieve invulling van beschikbare locaties in de stad waaronder de Ambachtsschool.

De gemeente heeft mede op basis van de door haar betachte openbaarheid voor diverse gemeentelijke locaties initiatieven ontvangen voor herontwikkeling. Besloten werd voor een drietal locaties, waaronder de ontwikkellocatie Ambachtsschool, de ruimte te geven om de plannen verder uit te werken onder de voorwaarde van een marktconforme prijsaanbieding en binnen de gemeentelijke kaders (structuurvisie Wonen 2016) en ambities (versnelde wijziging woningvoorraad; coalitieakkoord). De marktconforme aanbieding wordt mede bepaald door de uitwerking van de initiatieven, met het uitgangspunt van de gemeente: een goede opbrengst binnen de gegeven kaders.

Voor ontwikkellocatie Ambachtsschool zijn 2 initiatieven binnengekomen. Beide initiatieven kenden dezelfde belegger. Deze belegger heeft destijds per brief laten weten dat zij enkel met Poland & Wagenaars als ontwikkelende partij het initiatief wil laten uitwerken. Reden waarom de Gemeente, op dat moment, redelijkerwijs mocht concluderen dat een samenwerking met Poland & Wagenaars, die zou kunnen resulteren in verkoop en herontwikkeling binnen de kaders, de enige althans beste optie was. Het college heeft toen het besluit genomen om dit onderzoek een kans te bieden met het doel te komen tot een marktconforme verkoop van de Ambachtsschool binnen de uitgangspunten.

In overeenstemming met die uitgangspunten<sup>1</sup> is aan Poland & Wagenaars op 12 december 2019 een tijdelijke exclusieve onderhandelingspositie gegeven om haar in staat te stellen met door haar te kiezen partners, waaronder zorgpartijen, te onderzoeken of een haalbare ontwikkeling voor de Ambachtsschool mogelijk is. Zij onderzoeken daarbij, op basis van de gemeentelijke kaders en ambities, de mogelijkheden in de vorm van studio's en appartementen voor personen met een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg. Het voornemen bestaat om het monumentale deel te herontwikkelen en de achterliggende gymzaal en het niet monumentale gedeelte van de Ambachtsschool te slopen. Wellicht zijn ook andere scenario's denkbaar binnen de gemeentelijke kaders. De optie is tweemaal verlengd, in 2020 en in 2021 en loopt thans tot 1 maart 2022.

De gemeente maakt hierbij kenbaar dat zij voornemens is de lopende onderhandelingen te continueren en in voorkomend geval te verlengen om te komen tot vervreemding van de Ambachtsschool, indien blijkt dat Poland & Wagenaars in samenwerking met haar partners, komt tot een haalbaar en gedragen voorstel voor de herontwikkeling van de ontwikkellocatie Ambachtsschool tot zorgwoningen een en ander overeenkomstig de daaraan door de gemeente gestelde voorwaarden.

De gemeente meent procedureel te hebben voldaan aan de eisen voortvloeiend uit het gelijkheidsbeginsel. Na een inloopbijeenkomst te hebben gehouden in juni 2019 voor ontwikkelaars, beleggers, makelaars en architecten is slechts één voldoende onderbouwd initiatief binnengekomen, te weten dat van de projectontwikkelaar Poland & Wagenaars. Op grond hiervan mocht de gemeente vaststellen dat gezien de door de gemeente gehanteerde objectieve, toetsbare en redelijke criteria<sup>1</sup> slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam voor de (mogelijke) aankoop.

Mochten er, niettegenstaande het bovenstaande, partijen zijn die menen dat het gelijkheidsbeginsel jegens hen is geschonden en die menen, naast Poland & Wagenaars, in aanmerking te moeten zijn gekomen voor een positie strekkende tot exclusieve onderhandelingen die kunnen uitmonden in verwerving en herontwikkeling van de Ambachtsschool binnen de gegeven kaders, dan worden zij verzocht dit schriftelijk gemotiveerd kenbaar te maken. Dit kan bij de gemeente Sittard-Geleen, t.a.v. het ontwikkelteam RO ([secretariaateoromo@sittard-geleen.nl](mailto:secretariaateoromo@sittard-geleen.nl)) onder vermelding van de ontwikkellocatie Ambachtsschool. Deze melding moet ontvangen zijn binnen een termijn van 20 kalenderdagen na start van deze publicatie. Bij gebreke van een tijdig bericht zal de gemeente zich bevestigd zien in haar opvatting dat de (reeds opgestarte) onderhandelingen met Poland & Wagenaars rechtmatig zijn.

---

<sup>1</sup> De door de gemeente gehanteerde objectieve, toetsbare en redelijke criteria: een marktconforme prijsaanbieding binnen de gemeentelijke kaders (structuurvisie Wonen 2016) en ambities (versnelde wijziging woningvoorraad; coalitieakkoord), waarbij geldt dat de marktconforme aanbieding mede wordt bepaald door de uitwerking van de initiatieven, met het uitgangspunt van de gemeente: opbrengstmaximalisatie en doorlooptijd project.