

Marktconsultatie uitgifte beoogde toekomstige (her)bestemming.

De Campus, Spekhofstraat 15 Kerkrade



Marktconsultatie uitgifte beoogde toekomstige (her)bestemming.

Doel van de “Marktconsultatie”

Deze vorm van marktconsultatie heeft tot doel om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor herbestemming, herontwikkeling of verkoop. De gemeente benadrukt dat deze marktconsultatie niet tot doel heeft partijen te selecteren voor een opdracht of voorgenomen mogelijke verkoop, het betreft hier dan ook géén vorm van aanbesteden. Het is daarom dus niet de bedoeling, dat u zich aanmeldt voor een opdracht of daarvoor een offerte indient.

Het verloop van de verdere stappen in deze procedure komen verderop in dit document aan bod.

Partijen kunnen geen enkel recht aan deze marktconsultatie ontleen. Alle informatie die naar voren komt tijdens de marktconsultatie wordt door alle deelnemende partijen vertrouwelijk behandeld

Toekomstige invulling.

- De gemeente Kerkrade is bereid haar medewerking te verlenen bij het eventueel wijzigen van het vigerende bestemmingsplan om een nieuwe toekomstige invulling van De Campus aan de Spekhofstraat 15 te Kerkrade mogelijk te maken.
- De consultatie heeft betrekking op het voormalig onderwijsgebouw ‘De Campus’ en daarbij behorende omliggende gronden, gelegen Spekhofstraat 15 te Kerkrade.
- De gemeente Kerkrade is thans eveneens bezig met een inventarisatie van de mogelijke vormen van gebruik waaronder bijvoorbeeld het huisvesten van diverse verenigingen, stichtingen en dergelijke als ook het gebruik van een deel van het gebouw als kantoren
- De gemeente wenst graag inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden in de huidige markt van het herbestemmen van het gebouw. Vanwege de markante uitstraling van het gebouw is de wens om het gebouw een nieuwe bestemming te geven. De gemeente wil potentiële kansen niet onbenut laten om het huidige gebouw mede een (gedeeltelijk) publiekstoegankelijke functie te geven.
- De verkregen informatie gebruikt de gemeente bij het bepalen van de verdere procedure. Op deze wijze stemt de gemeente het project af op de mogelijkheden die er zijn in de huidige markt.

Gebruik.

‘De Campus is in 2005 gerealiseerd ten behoeve van nieuwe huisvesting voor instellingen op het gebied van onderwijs, kunst- cultuureducatie en jongerenwerk.

Het gebouw staat sinds september 2012 leeg vanwege geconstateerde bouwkundige gebreken. Een voortzetting van het gebruik werd destijds te risicovol geacht en werd daarna ontruimd.

De in het gebouw gevestigde onderwijsinstellingen hebben vervangen huisvesting gevonden. Hernieuwd gebruik als onderwijsgebouw ligt niet in de lijn der verwachtingen.

Omschrijving van het vastgoedobject.

Globale omschrijving en indeling van het vastgoedobject:

Het object betreft een omvangrijk scholencomplex, waarbij onder één dak onderwijsinstellingen / onderwijsvormen werden samengebracht.. Het vastgoedobject betreft een groot gebouw dat bestaat uit een begane grond en 3 gedeeltelijke verdiepingen. In het complex zijn delen ingericht als theorielokalen en als praktijklokalen met keukens en restaurant. Daarnaast bevat het complex kantoren, aula, kantine, handvaardigheidslokalen en een opdeelbare gymzaal met bijbehorend kleedruimte en douches.

Met verwijzing naar de bijlage illustratie fotoboek "Campus Kerkrade"(ISBN 90 70246 59 7). heeft het object globaal de navolgende indeling (met aanduiding van de positie in het complex welke wederom overeenkomt met de weergegeven plattegrondtekening van de betreffende bouwlaag).

- Begane Grond:
Hoofdingang, centrale hal, receptie, verkeersruimte, theorielokalen, praktijklokalen (zuidzijde), kantoren, Praktijklokalen (noordzijde).
- 1^e verdieping:
Vide centrale hal, technoplein, verkeersruimten, theorielokalen, vide praktijklokalen (zuidzijde) , kantoren en docentenkamer (westzijde), praktijklokalen (noordzijde).
- 2^e verdieping:
Vide centrale hal, verkeersruimten, theorielokalen, gymzalen (zuidoostzijde), handvaardigheidslokalen c.q. en groepslokalen westzijde).
- 3^e verdieping:
Vide centrale hal, verkeersruimten, theorielokalen (oostzijde), vide gymzalen (zuidzijde), kantoren, kantine en handvaardigheidslokalen (westzijde).

Oppervlakten:

In onderstaande tabel staan schematisch de oppervlakten aangegeven in VVO per gebruiksgroep / functie per laag.

Soort ruimte	Begane grond	1 ^e verdieping	2 ^e verdieping	3 ^e verdieping	
Verkeersruimten	944	428	571	358	
Interne ruimten	281	853	10	9	
Kantoor / lokaal	683	1.146	1.513	775	
Overige ruimten	103	10	19	13	
Sanitaire ruimten	120	39	219	46	
Techniek	57	25	105	199	
Bergingen	471	79	366	129	
Keuken	363	-	-	-	
Werkplaats	1.080	-	-	678	
Gymzaal	-	-	779	-	
Vides	-	485	-	-	
Totaal per laag in m2	4.102	3.065	3.582	2.207	
Algeheel totaal in m2					12.956

Het metrage BVO van het totale complex bedraagt circa 14.481 m2 (Zoals aangegeven in het fotoboek "Campus Kerkrade"(ISBN 90 70246 59 7).

Globale bouwkundige omschrijving:

Bouwjaar	: 2004-2005 in gebruik name september 2005
Constructie	: Traditioneel bouw met beton- en staalconstructies
Gevels	: Metselwerk, geprofileerde stalen gevelbeplating, houten delen met sandwichpanelen, keramische tegels en aluminium kozijnen met glaszet.
Ramen/ deuren/ kozijnen:	Grotendeels aluminium, deels buiten ramen, deuren en kozijnen met dubbel glas.
Vloeren	: Betonvloeren, afgewerkt met een diversiteit aan materialen (betegeling, vinyl, hout, kunststof (sportvloer), coatings/gietvloeren).
Plafonds	: Deels systeemplafonds, deels houten plafonds, deels stucwerk, deels tegels van hout / kunststof (onder andere met perforaties vanwege akoestiek, deels geen nadere afwerking c.q. bestaande constructies.
Scheidingswanden	: Metselwerk , beton en lichte separaties (systeemwanden, hout met glas). Het metselwerk deels inde vorm van schoonmetselwerk, het beton deels zonder nadere afwerking. De scheidingswanden kennen een diversiteit aan afwerkingen (houten beplating/ panelen, kunststof, betegeling).
Dak(en)	: Platte daken van beton en staal met betonnen en stalen constructies, een dek van betonnen platen en stalen geprofileerde platen en bitumineuze bedekking, voorzien van grindballast met betegeling ter plaatse van de looppaden. In de daken zijn op diverse plaatsen lichtkoepels opgenomen; een deel van de daken is uitgevoerd als 'sheddak' met opbouwen waarin aluminium kozijnen met glas zijn verwerkt.
Thermische isolatie	: Dak, vloeren, gevels, beglazing.

Globale omschrijving van de installaties en voorzieningen:

Nutsvoorzieningen	: Elektra, gas, water, riolering en telecommunicatie.
Verwarming	: Individuele centrale verwarming middels gasgestookte ketels, met radiatoren / vloerverwarming / indirect gestookte heaters.
Warmwatervoorziening	: Gasgestookte boilers / elektra boilers.
Elektrotechniek	: Elektrische installatie, Krachtstroominstallatie, Noodverlichting
Brandveiligheid	: Brandslanghaspels, Handbrandblussers, Rookmelders, Brandmeldinstallatie
Inbraakbeveiliging	: Infra rood detectoren, Contacten, Camera-bewaking
Overige voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning (split-units), Zonwering, overhead-deuren / elektrisch bedienbaar, 2 personenliften.

Terreinvoorzieningen:

- 2 in en uitritten
- Hekwerken met poorten
- Groenvoorzieningen
- Verharde klinkers / betontegels asfalt.
- Parkeerterrein
- Terreinverlichting
- Terreinriolering

Bouwkundige staat:

De bouwkundige staat van het object is onderwerp van discussie. Vanwege vermeende bouwkundige gebreken is het gebouw sinds september 2012 buiten gebruik gesteld.

Onderhoudstoestand:

Het vastgoedobject verkeert over het algemeen in een redelijke tot goede staat van onderhoud. Het object dateert uit 2004 / 2005 en is tot september 2012 in gebruik geweest en in die periode ook onderhouden. Na ontruiming is het vastgoed geheel in eigendom gekomen bij de gemeente Kerkrade. Het object staat sindsdien leeg en op het gebied van onderhoud wordt een latent regime gevoerd, met name in afwachting van de uiteindelijke bestemming.

Bij een hernieuwde in gebruik name zal het onderhoud weer op peil gebracht moeten worden. Op dit moment wordt het gebouw in stand gehouden en ook beperkt verwarmd en geventileerd.

Situering

Stand en ligging:

- Omschrijving locatie:
Het complex is gelegen aan de westelijke rand van Kerkrade, in het stadsdeel Spekholzerheide, op korte afstand oostelijk van de N281 (de stadautoweg die westelijk van Heerlen en Kerkrade loopt en aansluit op de autosnelweg A76. Het gebouw ligt tussen en direct westelijke van de locatie gelegen bedrijventerrein en de oostelijke bebouwing.
- Bereikbaarheid:
De locatie is goed bereikbaar, zowel met eigen als met openbaar vervoer. Via de lokale wegen zijn de autostadsweg als ook het autosnelwegennet eenvoudig en snel te bereiken. Bushalteplaatsen zijn nabijgelegen. De dichtstbijzijnde NS-stations liggen in Kerkrade en Heerlen.

Planologie

Bestemmingsplan:

Het onderhavig perceel valt onder de bepaling van het bestemmingsplan "Kerkrade West I". vastgesteld bij Raadsbesluit op 24 november 2010, met al bestemming "Maatschappelijk"

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a. Maatschappelijke doeleinden;
- b. horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F (= ondergeschikt aan de hoofdfunctie);
- c. kantoren;
- d. verhardingen, groen-, speel-, en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. zorgwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen'

een en ander met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair.

Deze bestemming houdt in dat het perceel bebouwd en gebruikt mag worden overeenkomstig de genoemde bepalingen.

Onder "Maatschappelijke doeleinden" wordt verstaan: Onderwijsvoorzieningen, medisch voorzieningen, daaronder mede begrepen een apotheek, sociaal-cultureel voorzieningen, religieuze- en levensbeschouwelijke voorzieningen, justitiële voorzieningen, overdekte sportvoorzieningen, dagopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

Er is voor het perceel geen voorbereidingsbesluit genomen en er is geen ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding.

De gemeente wenst het object met een goede al dan niet maatschappelijke invulling te behouden al dan niet publiekelijk toegankelijk. Om een mogelijke verkoop en/of herontwikkeling kansrijk te maken is de Gemeente Kerkrade bereid haar medewerking te verlenen bij het eventueel wijzigen van het vigerend bestemmingsplan.

Toekomstig gebruik / vergunningen:

Het vastgoedobject zal niet meer worden ingezet voor het oorspronkelijk beoogde gebruik (maatschappelijke doeleinden/onderwijs). De toekomstige invulling is nog onbekend. Zoals vermeld is het gebouw in 2012 ontruimd en gesloten omdat de veiligheid, naar toenmalig inzicht, niet kon worden gegarandeerd vanwege geconstateerde gebreken. Volgens recent onderzoek is de Campus veilig maar voldoet het gebouw niet aan de geldende bouwnorm. Volgens door deskundige adviesbureaus uitgebrachte rapportages zijn de geconstateerde gebreken goed te herstellen.

Procedure

Interesse

Mocht u geïnteresseerd zijn in het gebouw 'De Campus' dan kunt u dit aan de gemeente Kerkrade schriftelijk kenbaar maken. De gemeente Kerkrade vraagt wel om uw interesse te onderbouwen. De gemeente Kerkrade sluit een mogelijke verkoop aan een derde partij nadrukkelijk niet uit.

Alvorens de gemeente Kerkrade met u in gesprek gaat zijn de aanmeldingen voorgelegd aan de verantwoordelijk portefeuillehouder. Om in aanmerking te komen voor een eventueel gesprek dient u uw interesse enkel en alleen langs deze weg kenbaar te maken. De gemeente Kerkrade bepaalt uiteindelijk zelf welke partijen hiervoor worden genodigd. Dit betekent dat u niet automatisch wordt uitgenodigd voor een gesprek.

Voorwaarden “marktconsultatie”

Dit marktconsultatiedocument is gepubliceerd op www.tenderned.nl.

Als u besluit te reageren op de marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

- Voor het verstrekken van de informatie worden geen kosten vergoed.
- De door u verstrekte documenten worden na afloop niet geretourneerd.
- U gaat ermee akkoord dat deze marktconsultatie gebruikt wordt om informatie in te winnen uit de markt.
- De gemeente garandeert de vertrouwelijkheid van uw gegevens en zal deze gegevens niet openbaar maken.

Bezichtiging

Alleen de partijen die uitgenodigd worden voor een gesprek, zullen in aanmerking komen voor een rondleiding door het complex. Voor deze gelegenheid wordt u uitgenodigd. Door creatieve denkers en investeerders samen te brengen, hoopt de gemeente op het beste van twee werelden. Zij wil immers niet alleen de beste ideeën, maar ook realistische en haalbare voorstellen, die ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Inleverdatum

Uw reactie, aanmelding, op deze marktconsultatie dient uiterlijk voor de in de planning genoemde datum en tijd in het bezit te zijn van de gemeente Kerkrade.

Nadere voorwaarden zijn:

- U wordt verzocht uw informatie te verstrekken zoals opgenomen Bijlage I
- U wordt verzocht uw reactie beknopt te houden.
- Uw reactie is gesteld in de Nederlandse taal.
- U dient de aanmelding, inclusief bijlage(n) te versturen naar :

gemeentehuis@kerkrade.nl

t.a.v. George Spiler o.v.v. Marktconsultatie De Campus

Toelichtend gesprek

Een mogelijk onderdeel van deze marktconsultatie is een toelichtend gesprek. Een aantal van de marktpartijen wordt mogelijkerwijs uitgenodigd om haar visie in een gesprek nader toe te lichten.

Vervolg

De door u getoonde interesse zal door een samengesteld team van afgevaardigden van de gemeente Kerkrade worden gelezen. De antwoorden worden niet gescoord. Er zal dus ook geen waardeoordeel over de ingediende antwoorden worden uitgesproken.

Alle informatie die u indient, zal vertrouwelijk behandeld worden. Met het insturen van een reactie op deze marktconsultatie gaat u ermee akkoord dat deze marktconsultatie gebruikt wordt om informatie in te winnen.

Planning en procedure

De gemeente heeft het traject als volgt ingericht :

1.	Publicatie marktconsultatiedocument	1 oktober 2018
2.	Aanmelden	12 oktober 2018 vóór 12.00 uur
3.	Gesprekken inclusief bezichtiging	Week 42 en 43

Gemeente houdt zich het recht voor dat aan deze planning geen rechten kunnen worden ontleend.

Disclaimer

De inhoud is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Colofon

De bijlage is afkomstig uit het fotoboek "Campus Kerkrade" (ISBN 90 70246 59 7).

Uitgegeven ter gelegenheid van de opening van Campus Kerkrade op 26 september 2005.

Bijlage I:

De gemeente wil aan de hand van de onderstaande gegevens een beeld vormen van u/uw organisatie en de intentie.

NAW-gegevens

Naam Organisatie	
Adres	
Postcode en plaats	
Naam contactpersoon	
Functie contactpersoon	
E-mailadres contactpersoon	
Telefoonnummer contactpersoon	

Korte beschrijving van uw organisatie (max 1 A4)

Antwoord:

Intentie (max 1A4)

Antwoord: