



Raadsvergadering	
Onderwerp	Burgemeester v. Oppenstraat 110/President Rooseveltlaan 203; verkoop aan Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling
Registratienummer	2017-42395
Collegevergadering	19-12-2017
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	LMM Fredrix 043-350 4529 leon.fredrix@maastricht.nl
Bijlagen	
Ter inzage in raadsportefeuille	-

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling wil het gemeentelijk monumentale pand aan de Burg. van Oppenstraat 110 plus bijbehorende voormalige gymzaal (ingang Pr. Rooseveltlaan 203) kopen van de gemeente en er het informatiecentrum Mijn Groene Loper realiseren.

Het informatiecentrum is gepland in de voormalige gymzaal. Daarin worden voor de duur van ca. 5 jaar de kantoren van Avenue2/Ballast, ProjectbureauA2, een bijpassende horecafunctie en expositieruimte gevestigd. Het voormalige schoolgebouw wordt gehandhaafd en krijgt een herinvulling voor 12 woonappartementen (studio's). Op de bijbehorende voormalige speelplaats zijn 6 grondgebonden woningen gepland.

Het plan maakt deel uit van het totaalplan voor de Groene Loper zoals West 8/Humblé dat heeft gepresenteerd en ingediend als vormgevingsvisie C bij de Welstandscommissie en aldaar stedenbouwkundig is getoetst en akkoord bevonden.



Avenue2 wil Burg. van Oppenstraat/Pr. Rooseveltlaan 203 thans kopen. Voor het kunnen realiseren van de woonfunctie, zal het aan Avenue2 toegewezen contingent in het kader van de Groene Loper bij deze ontwikkeling worden betrokken en hiermee worden verrekend doordat de geplande woningen als contingent worden overgeheveld naar het belendend perceel, in casu Burg. van Oppenstraat 110/Pr. Rooseveltlaan 203. De gemeente neemt bij de verkoop de inspanningsverplichting op zich mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning.

### Peilpunten

1. Geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot indiening van wensen en bedenkingen inzake rechtstreekse verkoop van Burgemeester van Oppenstraat 110/President Rooseveltlaan 203 aan Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling voor een koopsom van € 370.000,- kosten koper.

#### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling wil het gemeentelijk monumentale pand aan de Burg. van Oppenstraat 110 plus bijbehorende voormalige gymzaal (ingang Pr. Rooseveltlaan 203) kopen van de gemeente en er het informatiecentrum Mijn Groene Loper realiseren. Het informatiecentrum is gepland in de voormalige gymzaal.

Daarin worden voor de duur van ca. 5 jaar de kantoren van Avenue2/Ballast, ProjectbureauA2, een bijpassende horecafunctie en expositieruimte gevestigd. In dit infocentrum kunnen geïnteresseerde kopers terecht voor informatie over de te realiseren woningen en kantoren. Daarna (na ca. 5 jaar) blijft het gebouw gehandhaafd en zijn hier qua bestemming meerdere doeleinden mogelijk. De voormalige school wordt gehandhaafd en krijgt een herinvulling voor 12 woonappartementen (studio's). Op de bijbehorende voormalige speelplaats worden 6 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Het plan maakt deel uit van het totaalplan voor de Groene Loper zoals West 8/Humblé dat heeft gepresenteerd en ingediend als vormgevingsvisie C bij de Welstandscommissie en aldaar stedenbouwkundig is getoetst en akkoord bevonden.

Het pand Burg. van Oppenstraat 110 is verhuurd aan de Stichting Ateliers Maastricht (SAM), de voormalige gymnastiekzaal (Pr. Rooseveltlaan 203) ligt leeg. De kunstenaars zullen moeten verhuizen. Als vervangende locatie voor de verhuizing van de kunstenaars zal het leegstaande



schoolgebouw aan de Kast. Schaloenstraat 8 aan SAM worden verhuurd. Hierover is inmiddels overeenstemming bereikt en de kunstenaars zullen uiterlijk per 16 januari 2018 verhuisd zijn.

Avenue2 wil Burg. van Oppenstraat/Pr. Rooseveltlaan 203 thans kopen. Voor het kunnen realiseren van de woonfunctie, zal het aan Avenue2 toegewezen contingent in het kader van de Groene Loper bij deze ontwikkeling worden betrokken en hiermee worden verrekend doordat de geplande woningen als contingent worden overgeheveld naar het belendend perceel, in casu Burg. van Oppenstraat 110/Pr. Rooseveltlaan 203. De gemeente neemt bij de verkoop de inspanningsverplichting op zich mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning.

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is bepaald, dat verkoop van een vastgoedobject in beginsel gebeurt via een openbare verkoop nadat een eventueel zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het vastgoedobject onderhands te verwerven.

Thans zijn wij voornemens om Burg. van Oppenstraat 110 plus vml. gymzaal gelegen Pr. Rooseveltlaan 203 rechtstreeks aan Avenue2 te verkopen voor de realisering van kantoorfuncties en een informatiecentrum nu en woningbouw in de toekomst. Een en ander tegen een koopprijs gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. De argumenten hiervoor staan vermeld onder paragraaf 3.

## **2. Gewenste situatie.**

Als gevolg van de verkoop van Burg. van Oppenstraat 110 aan Avenue2 zullen de kunstenaars verhuizen naar Kast. Schaloenstraat 8. Dit is volledig afgestemd met de Stichting Ateliers Maastricht en de betreffende kunstenaars. Door verkoop van Burg. van Oppenstraat 110 aan Avenue2 en verplaatsing van de ateliers van Burg. van Oppenstraat 110 naar de Kasteel Schaloenstraat 8 betekent dat er een zinvolle en structurele invulling kan worden gegeven aan zowel de locatie Burg. van Oppenstraat 110 alsmede het gebouw Kast. Schaloenstraat 8 en dat leegstand van laatstgenoemd schoolgebouw wordt voorkomen.

## **3. Argumenten.**

In afwijking van het openbaar verkoopprincipe is rechtstreekse verkoop van Burg. van Oppenstraat 110 aan Avenue2 te motiveren om de volgende redenen:

- 1 Met de verkoop wordt de restauratie van de leegstaande gymzaal mogelijk gemaakt en een nieuwe functie gegeven aan een gemeentelijk monument (dominant bouwwerk);



- 2 Met de verkoop wordt een actieve impuls gegeven aan de ontwikkeling van de Groene Loper en omgeving. Dit betekent een kwalitatieve impuls c.q. upgrading van het gebied;
- 3 Het aan Avenue2 toegewezen contingent in het kader van de Groene Loper zal worden meegenomen c.q. overgeheveld naar het belendend perceel, in casu Burg. van Oppenstraat 110, waardoor de functie wonen mogelijk wordt.
- 4 Een informatiecentrum van Project Bureau A2 en Avenue2 midden in het projectgebied is wenselijk vanwege het belang van een gestage gebiedsontwikkeling van het A2-project direct aan het tunneldek. Dit bevordert tevens de daaraan gekoppelde woningverkoop en andere functies;
- 5 Met het verplaatsen van alle ateliers naar Kast. Schaloenstraat 8 wordt langdurige leegstand van dit schoolgebouw en de daarmee samenhangende leegstandskosten en overlast voor de buurt voorkomen.

#### **4. Alternatieven.**

Alternatief is dat de verkoop niet doorgaat en dat daardoor geen uitvoering kan worden gegeven aan de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling op deze plek. Het plan maakt deel uit van het totaalplan voor de Groene Loper zoals West 8/Humblé dat heeft gepresenteerd en ingediend als vormgevingsvisie C bij de Welstandscommissie en aldaar stedenbouwkundig is getoetst en akkoord bevonden.

#### **5. Financiën.**

De verkoopprijs bedraagt € 370.000,- kosten koper en is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

#### **6. Vervolg.**

Indien wordt ingestemd met dit voorstel zal een (voorlopige) koopovereenkomst worden opgesteld. Daarna zal een notariële akte worden voorbereid. Het streven is om de juridische eigendomsoverdracht zo spoedig mogelijk plaats te laten vinden

#### **7. Participatie**

Er is overeenstemming bereikt met de externe partijen in deze, te weten Avenue2 en de Stichting Ateliers Maastricht. Tevens zijn alle kunstenaars (nu nog gehuisvest in Burg. van Oppenstraat 110) op de hoogte gebracht door SAM van de noodzakelijke verhuizing naar Kast. Schaloenstraat 8.



Ook deze kunstenaars hebben ingestemd met deze verhuizing per uiterlijk 16 januari 2018.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.T. Penn-te Strake.

Peilingvoorstel