



Raadsvergadering	
Onderwerp	Verkoop voormalig schoolgebouw aan de Aureliushof 140
Registratienummer	2018-33818
Collegevergadering	30 oktober 2018
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	GCT Cramers 043-350 4521 gislaine.cramers@maastricht.nl
Bijlagen	-
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college is voornemens om het voormalige schoolgebouw gelegen aan de Aureliushof 140 (Daalhof) te verkopen. Koper zal het gekochte voor eigen rekening en risico slopen en herontwikkelen, middels nieuwbouw, tot een medisch centrum, genaamd: "Medisch Centrum Maastricht West".

Peilpunten

Aan te geven dat er geen wensen en/of bedenkingen bestaan tegen het voornemen van het College om het voormalig schoolgebouw (Fons Olterdissen) gelegen aan de Aureliushof 140 rechtstreeks aan koper te verkopen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Vanwege het teruglopende aantal leerlingen is het voormalige schoolgebouw (Fons Olterdissen) gelegen aan de Aureliushof 140 aan de gemeente teruggeleverd.

Op 17 mei 2016 heeft het college het principebesluit genomen om een 1 op 1 verkoop. Aanleiding voor koper is een verplaatsing- en uitbreidingsbehoefte van de huidige praktijken gelegen aan de Penatenhof (vestigen van een apotheek en huisartsenpraktijken en eigendom van koper).



Verkoop

Op basis van een onafhankelijke taxatie is een akkoord verkregen over de verkoop. De koopsom is inclusief afspraken omtrent het parkeren voor de omliggende gebouwen (voormalige gymzaal Aureliushof 140 en de Romeinsebaan 299 en 299B). Koper koopt het verkochte in de huidige staat en binnen de huidige maatschappelijke bestemming. Het plan past echter niet (geheel) binnen deze bestemming. Koper zal daarom op basis van een (postzegel)bestemmingsplan laten opstellen en vaststellen en vervolgens op grond daarvan een omgevingsvergunning aanvragen. De bijbehorende plankosten komen voor rekening van koper.

Nieuwe bestemming “Medisch Centrum Maastricht West”

Koper zal het gekochte voor eigen rekening en risico slopen en herontwikkelen, middels nieuwbouw, tot een medisch centrum, bestaande uit onder andere een apotheek en spreek/onderzoekskamers voor (huis)artsen inclusief een parkeerterrein voor minimaal 34 en maximaal 71 parkeerplaatsen. Koper heeft hiertoe inmiddels een principeverzoek bij de gemeente ingediend, welk heeft geresulteerd in een positief ambtelijk eindadvies.

Splitsen gebouwen

Het voormalige schoolgebouw vormt nu nog bouwkundig één geheel met de voormalige gymzaal (Aureliushof 140), Aureliushof 160A en de Romeinsebaan 299-299B; alles in eigendom van de gemeente. Koper zal het schoolgebouw voor eigen rekening en risico slopen zodanig dat de gemeentelijke opstallen niet worden beschadigd. De gemeente zal op haar kosten de gymzaal dicht maken en herstellen. De voormalige gymzaal zal separaat verkocht worden.

Integrale herontwikkeling, parkeren en centrumfunctie

Met het opheffen van de basisschool heeft het blok maatschappelijke functies aan de Aureliushof zijn belangrijkste drager verloren. Maar er ontstaat door deze verkoop en de komst van een medisch centrum ook een kans om de centrumfunctie van dit gebied te versterken. Welk aangevuld wordt met het (maatschappelijk) hergebruik van de gymzaal (Aureliushof 140) en de verhuring aan de kunstenaars in Romeinsebaan 299-299B. Koper heeft samen met de gemeente gekeken naar de mogelijkheden voor een duurzame en integrale herontwikkeling van het gehele gebied, ontsluiting en parkeren. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe ontwikkelingsvisie. Het verder intensiveren en versnipperen van dit gebied is niet wenselijk.



Het gebied is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en zou in de toekomst ook mee moeten kunnen doen om de problemen rond klimaatadaptatie in dit soort versteende buurten het hoofd te bieden. Daarom is gekozen om alle functies te ontsluiten via het geplande grote (private)parkeerterrein van het medisch centrum waaraan de gebouwen komen te liggen. Op deze wijze kan de groene strook langs de Romeinsebaan helemaal gespaard blijven en ontstaan 3 functies (gezondheidscentrum, gymzaal en Romeinsebaan 299-299B) rond een centraal plein.

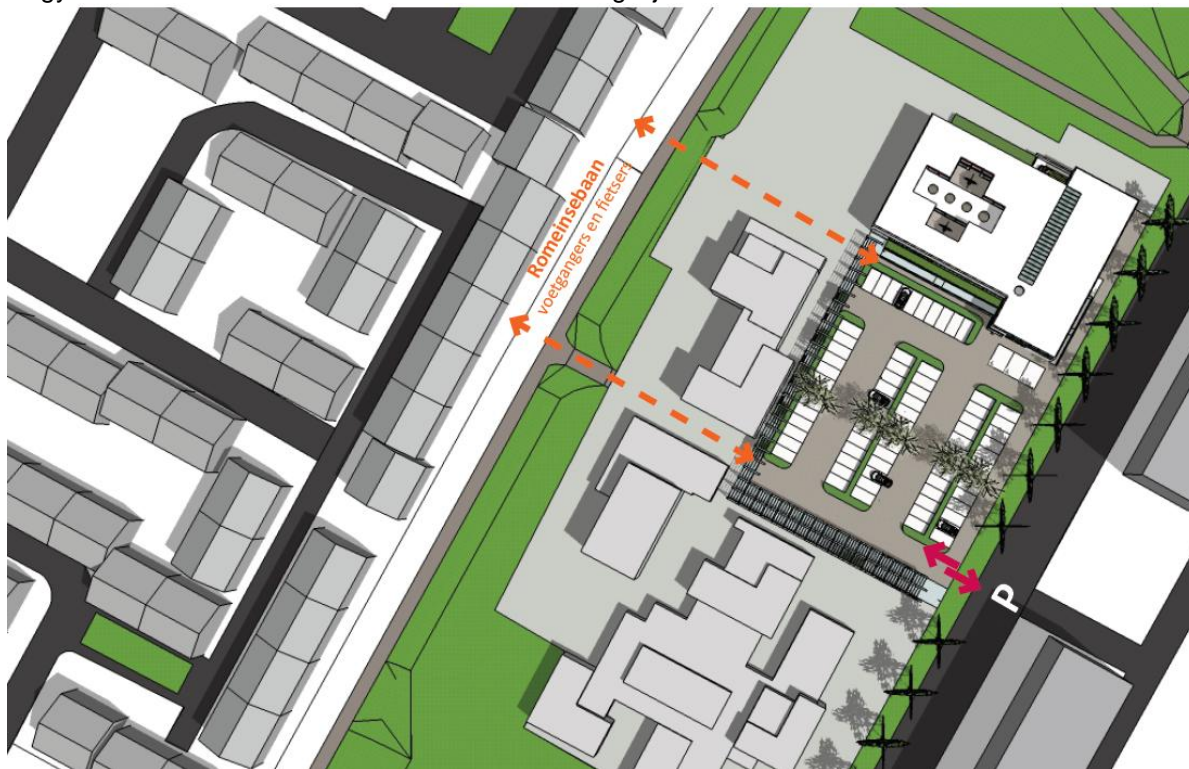
Het ongewenste gebruik van het fiets/voetpad van de Romeinse Baan door (auto)gebruikers, middels een ontheffing voor de huurders van de stichting grafische ateliers, kan dan worden beëindigd. Tegen dit dubbelgebruik was veel verzet in de buurt. Tevens worden de functies van de gebouwen beter gesitueerd, zijn vanaf de openbare weg beter zichtbaar en verstoren de groenstructuur langs de Romeinse baan en de rust van de bewoners aan de Valeriusshof niet meer.

Koper heeft zijn ontwikkelplannen hierop ingepast en met deze is overeengekomen dat op het te realiseren (private) parkeerterrein van het verkochte, 9 parkeerplaatsen beschikbaar zullen worden gesteld ten behoeve van de (toekomstige) eigenaar/gebruikers van de voormalige gymzaal (Aureliushof 140) en 8 parkeerplaatsen ten behoeve van de eigenaar/gebruikers van de Romeinsebaan 299 en 299 B.

Ten einde de bereikbaarheid voor deze gemeentelijke gebouwen te waarborgen zal een erfdienstbaarheid van weg worden vastgelegd om de bereikbaarheid voor eigenaren/gebruikers van



de gymzaal en de Romeinsebaan 299 en 299 B mogelijk te maken.



Bron: Architecten Aan De Maas

1 op 1 verkoop

Omdat de verkoop feitelijk een 1-op-1 verkoop betreft is dit niet in lijn met de Nota Grond- en Vastgoedbeleid. Derhalve dient middels dit peilingvoorstel uw raad gevraagd te worden of wensen en/of bedenkingen zijn tegen rechtstreekse verkoop.

2. Gewenste situatie.

Koper zal de huidige praktijken gelegen aan de Penatenhof verplaatsen naar de nieuwbouwlocatie. De achtergebleven functies zullen worden opgeheven. Koper zal het gekochte slopen en een nieuw medisch centrum bouwen. Met de verkoop van het voormalige schoolgebouw wordt verdere leegstand voorkomen en de herontwikkeling van dit vastgoed is een meerwaarde voor de buurt.



3. Argumenten.

In afwijking van het openbaar verkoopprincipe is rechtstreekse verkoop van het voormalige schoolgebouw aan de Aureliushof 140 te motiveren om de volgende redenen:

1. Vestiging van een medisch centrum past – naast de algemene beleidsmatige uitgangspunten zoals het spreidingsbeleid gezondheidscentra – ook binnen de uitgangspunten zoals die zijn genoemd in de Structuurvisie 2030.
2. Gelet op de situering kan gesteld worden dat deze gelegen is in de directe nabijheid van buurtwinkelcentrum Daalhof (loopafstand) en dat de vestiging van een medisch centrum zal zorgen voor de gewenste versterking en kan worden aangemerkt als een ontmoetingsplek.
3. De omliggende (gemeentelijke) gebouwen worden beter gesitueerd en bereikbaar door de ligging aan een centraal (parkeer)terrein. De algehele situatie aan de Romeinsebaan wordt verbeterd door enkel voetgangers en fietsers toe te laten en de groenstructuur te verbeteren.
4. Het betreft hier incourant vastgoed, waarbij toch een marktconforme verkoop kan worden gerealiseerd en waar de gehele vastgoedlocatie (inclusief gemeentelijke gebouwen) wordt verbeterd, zonder de kosten van de inschakeling van een externe makelaar.
5. Koper kan door deze aankoop in zijn verplaatsing- en uitbreidingsbehoefte van de huidige praktijken gelegen aan de Penatenhof voorzien en deze functies (apotheek en huisartsenpraktijken) verplaatsen naar de nieuwbouwlocatie. De achtergebleven functies zullen worden opgeheven. Koper zal in een later stadium zich beraden over een andere invulling van de achtergebleven locatie.

4. Alternatieven.

Alternatief is dat de verkoop niet doorgaat. Er zal dan opnieuw afgewogen moeten worden hoe het vastgoed te vervreemden.

5. Financiën.

Verkoop vindt plaats op marktconforme voorwaarden (taxatie).

6. Vervolg.

Na akkoord zal de akte van levering, binnen 8 weken na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad, passeren en de verkoop verder worden afgewikkeld.



De planning is dat de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan in januari 2019 zal plaatsvinden en het vaststellen hiervan in juni 2019. Oplevering van de nieuwbouw door koper is gepland voor september 2020.

7. Participatie

Koper zal zorgen voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden inzake de planrealisatie. Koper zal zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt oppakken na afstemming met de gemeente alvorens de planologische procedure wordt opgestart.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.T. Penn-te Strake.