



Samenvatting

De gemeente Maastricht verkoopt het voormalige schoolgebouw gelegen aan de Aureliushof 140. Koper zal het gekochte voor eigen rekening en risico slopen en herontwikkelen, middels nieuwbouw, tot een medisch centrum, genaamd: "Medisch Centrum Maastricht West".

Beslispunten

- 1) Besluiten tot de verkoop van het voormalige schoolgebouw aan de Aureliushof 140 voor een verkoopprijs van € 650.000,= kosten koper, onder de voorwaarde dat de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen hiertegen heeft en akkoord gaat met bijgevoegd peilingvoorstel;
- 2) Besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft;
- 3) Het transactieresultaat, verkoopopbrengst ad € 650.000,=, minus de verkoopkosten (taxatie-apparaatskosten) ten gunste te laten komen van de portefeuille maatschappelijk vastgoed/onderwijshuisvesting.

Besluit Burgemeester en Wethouders 30 oktober 2018:

Conform.



1. Aanleiding

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 één op één verkoop met OMNI-TACT BV, vertegenwoordigd door haar directeur, de heer Van Thoor, te verkennen (hierna koper). Aanleiding voor koper is een verplaatsing- en uitbreidingsbehoefte van de huidige praktijken gelegen aan de Penatenhof (vestiging van een apotheek en huisartsenpraktijken in eigendom van koper).

Verkoop

Op basis van een onafhankelijke taxatie is een vraagprijs van € 689.000,= K.K. gesteld en zijn de onderhandelingen gestart. Het openingsbod van koper ad € 490.000,= K.K., heeft koper verhoogd naar € 642.000,= K.K. en uiteindelijk is er een, onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W en de Gemeenteraad van Maastricht, een akkoord verkregen over een verkoopprijs van € 650.000,= K.K.. Deze 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 nieuw op te stellen en vast te stellen (postzegel)bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen. De bijbehorende plankosten en planschade als gevolg van de planologische procedure 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 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 alle in eigendom van de gemeente (zie bijlage 2). 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. Voor de gymzaal is inmiddels ook een koper gevonden, de besluitvorming hieromtrent is eveneens voor de collegevergadering van 30 oktober 2018 gepland.

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 (ontmoetingsplek) van dit gebied te versterken tezamen met het op loopafstand gelegen buurtwinkelcentrum Daalhof. Deze centrumfunctie wordt verder aangevuld met het (maatschappelijk) hergebruik van de gymzaal (Aureliushof 140) en de verhuring aan de kunstenaars in Romeinsebaan 299-299B. Er is samen met team Ruimte, team Vastgoed en koper gekeken naar de mogelijkheden voor een duurzame en integrale herontwikkeling van het gehele gebied, ontsluiting en parkeren. Het verder intensiveren en versnipperen van dit gebied is niet wenselijk. Qua duurzaamheid is het veel slimmer om een ontwikkelingsvisie voor het totale terrein te hebben om tot een integrale ontwikkeling te komen. 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 grote (private)parkeerterrein van het medisch centrum waaraan de gebouwen komen te liggen. Op deze wijze kan de groene strook langs de Romeinse baan helemaal gespaard blijven en ontstaan 3 functies (gezondheidscentrum, gymzaal en Romeinsebaan 299-299B) rond een centraal plein.

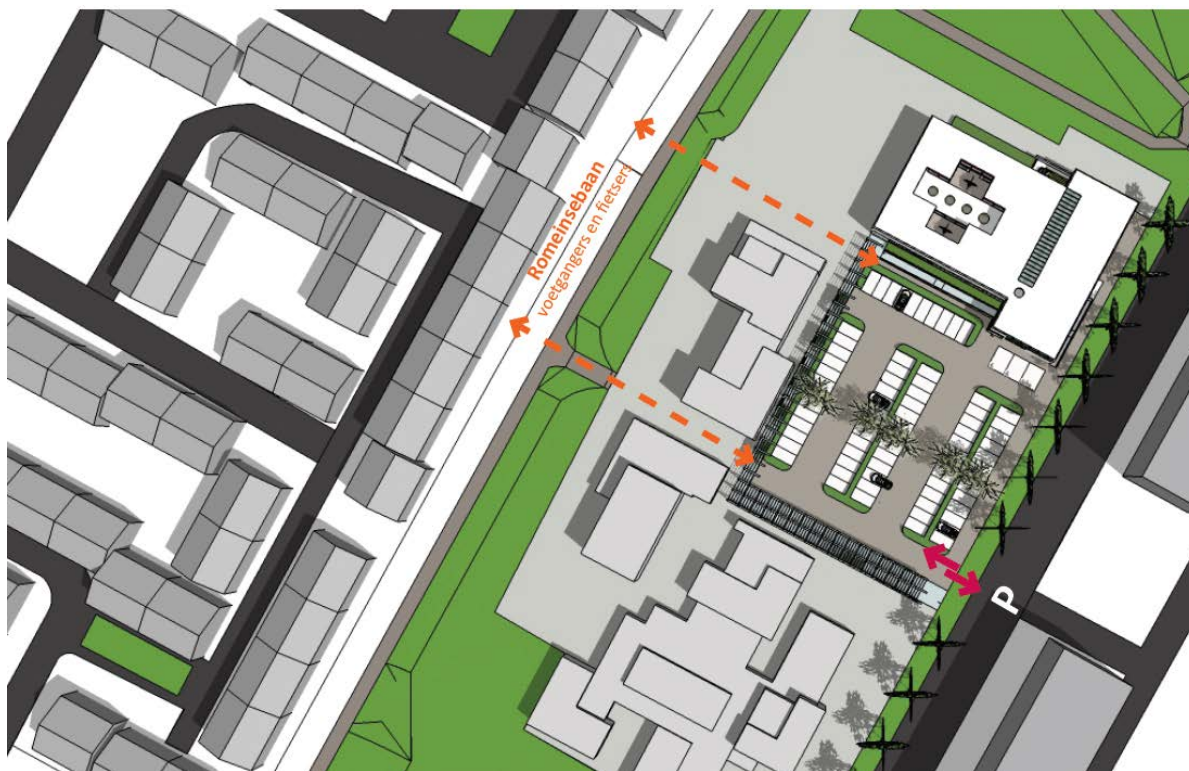
Het ongewenste gebruik van het fiets/voetpad van de Romeinse Baan door (auto)gebruikers, middels een ontheffing voor de huurders van de stichting grafische ateliers, kan dan worden beëindigd. Tegen dit dubbelgebruik was al veel verzet in de buurt. Tevens worden de functies van de gebouwen beter gesitueerd, 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 koper is overeengekomen dat koper op het te realiseren (private) parkeerterrein op het verkochte, 9 parkeerplaatsen beschikbaar zal stellen 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 in de akte van levering om niet een erfdienstbaarheid van weg worden vastgelegd om via een gedeelte van het aan



te leggen parkeerterrein op het verkochte te komen van en te gaan tot de openbare weg (Aureliushof).



Bron: Architecten Aan De Maas

Collegevoorstel

BIBOB

Team veiligheid heeft de BIBOB-toets (quickscan) uitgevoerd en er is geen aanleiding voor verder onderzoek.

1 op 1 verkoop

Omdat de verkoop feitelijk een 1-op-1 verkoop betreft is dit niet in de lijn met de Nota Grond- en Vastgoedbeleid. Derhalve dient middels een peilingvoorstel de raad gevraagd te worden of zij wensen en bedenkingen heeft inzake de rechtstreekse verkoop aan koper.

Een 1 op 1 verkoop wordt om door de volgende punten gemotiveerd:

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.

2. Context

- 1) Principebesluit verkoop voormalig schoolgebouw Aureliushof 140 d.d. 17 mei 2016 (2016-15133).
- 2) Structuurvisie 2030.
- 3) Gemeentelijk BIBOB-beleid.
- 4) Principebesluit verkoop van de 4 voormalige gymzalen (waaronder Aureliushof 140) d.d. 9 september 2016 (2016-29940).
- 5) Definitieve verkoop van de voormalige gymzaal aan de Aureliushof 140 welke eveneens is geagendeerd voor de collegevergadering van 30 oktober 2018.

3. Gewenste situatie

Verkoop van het voormalige schoolgebouw gelegen aan de Aureliushof 140 en de realisatie door koper van een nieuw te bouwen medisch centrum.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Koper zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan gasloos bouwen. Koper neemt tevens de inspanningsverplichting op zich bij de realisatie van het plan de methodiek van GPR toe te passen. Het ambitieniveau van koper is over alle thema's: milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een gemiddelde score "8".



5. Effect op de openbare ruimte

Op verzoek van team Ruimte is ca 400 m2 van het perceel buiten deze verkoop gehouden, welk aan het openbare groen aan de zijde van de Romeinsebaan zal worden toegevoegd aan de openbare ruimte en worden bestemd als "groen". Dit om de Romeinsebaan in oude ere te herstellen en zodoende de leefbaarheid van de wijk te vergroten. Omtrent herinrichting van deze toevoeging en het omliggende groen om het verkochte heen, zal door team Ruimte een inrichtingsplan met kostenraming worden opgesteld, en door team Ruimte separaat ter besluitvorming worden voorgelegd.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Besluiten tot de verkoop van het voormalige schoolgebouw aan de Aureliushof 140 voor een verkoopprijs van € 650.000,= kosten koper, onder de voorwaarde dat de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen hiertegen heeft en akkoord gaat met bijgevoegd peilingvoorstel;
2. Besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft;
3. Het transactieresultaat, verkoopopbrengst ad € 650.000,=, minus de verkoopkosten (taxatie-apparaatskosten) ten gunste te laten komen van de portefeuille maatschappelijk vastgoed/onderwijshuisvesting.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na akkoord door uw college 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.