



Samenvatting

De gemeente heeft besloten het hoofgebouw van Hoeve Rome (Judeaweg 110) in Limmel te verkopen via een gebruikelijke openbare verkoopprocedure aan de hoogstbiedende gegadigde. De hoeve wordt verkocht zonder schuur en zonder kinderboerderij.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principe tot verkoop van het hoofgebouw van Hoeve Rome;
2. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van het budget herijking herstructurering.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 december 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Van 1986 tot 2017 was Hoeve Rome in gebruik bij voetbalvereniging RKVCL. Na de opheffing van RKVCL liet de gemeente de hoeve bewaken door middel van leegstandsbeheer. De voormalige sportvelden werden grotendeels verkocht aan Waterschap Limburg en ingericht als waterbuffer. De resterende grond bleef in eigendom van de gemeente. Een deel hiervan wordt aan de verkoop toegevoegd zodat bij Hoeve Rome een buitenruimte of tuin gerealiseerd kan worden.

In 1990 gaf de gemeente de schuur van de hoeve in gebruik aan enkele buurtorganisaties in Limmel. Aan de rechterzijde hiervan realiseerden de bewoners een kinderboerderij, bestaande uit een kleine aanbouw en buitenruimte voor dieren. Vijf jaar later sloot de gemeente voor de kinderboerderij een gebruiksovereenkomst met buurtraad Limmel. De buurtraad gaf de locatie vervolgens in gebruik bij het bestuur van de kinderboerderij. De schuur vormt geen onderdeel van deze gebruiksovereenkomst en wordt tegenwoordig gebruikt door onder andere Carnavalsvereniging De Braniemeekeers, Het Kapelaan Lochtmanhuis kinderboerderij Limmel en Buurtraad Limmel. De schuur en de kinderboerderij vormen nu al meer dan 20 jaar een ontmoetingsplek voor diverse gebruikers. Het gebruik geschiedt sinds lange tijd om niet en de gemeente betaalt de energiekosten en de meeste vaste lasten.

In 2015 liet de gemeente een herbestemmingsonderzoek uitvoeren. De bewoners van Limmel werden hier nauw bij betrokken. Uit dit onderzoek kwamen twee scenario's voor de invulling van Hoeve Rome.

Scenario licht agrarisch: wonen in het hoofdhuis met ondersteunende functie voor nabijgelegen landgoederen, kastelen en bewoners van de wijk, stalling van (klein) vee, landbouwmachines en opslag van landbouwproducten en handhaving van de kinderboerderij op huidige locatie.

Scenario Wonen-Werken-Ontmoeten: een combinatie van (begeleid) wonen en werkplekken voor bijvoorbeeld (startende) ondernemers uit de wijk, ambachtslieden of mensen in een re-integratietraject, eventueel in combinatie met een B&B en/of horeca en samenwerking van de kinderboerderij met functies elders in de hoeve.

Gemeente en bewoners gaven de voorkeur aan het tweede scenario. Dit bood meer mogelijkheden om in Hoeve Rome een levendige ontmoetingsplek te laten ontstaan die aansluit op de wensen en behoeften van de directe omgeving. Ook financieel gezien leek dit scenario het meest gunstig.

Rond 2017 dienden The Masters een plan in bij de gemeente voor een Masters Home in Hoeve Rome te realiseren. Het plan omvatte een combinatie van zorg, wonen en ontmoeting. Insteek was de realisatie van 10-20 studio's voor zorgbehoevenden en een aantal begeleiders (studenten) die



ook op locatie zouden wonen. Het plan omvatte ook horeca/ontmoeting en enkele dienstenloketten voor de buurt. Dit plan strandde in 2020, onder andere door een gebrek aan financiering en gebrek aan een sluitende businesscase. Het laatste is een van de voorwaarden uit de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid uit 2022.

Tot op heden is Hoeve Rome niet actief op de markt gezet. Het bleek financieel niet haalbaar om de hoeve een maatschappelijke invulling te geven, in lijn met de wensen van bewoners. Daarom wordt voorgesteld de locatie Hoeve Rome zonder schuur en kinderboerderij openbaar te koop aan te bieden en te verkopen aan de hoogstbiedende gegadigde, in de huidige bestemming.

2. Context

Hoeve Rome is een gemeentelijk monument uit 1898, liggend aan de Judeaweg 110 in Limmel. De omvang van het pand is 1.340 m² BVO. De huidige bestemming is “sport” voor wat betreft de voormalige kantine en woonhuis en “recreatie” voor wat betreft de schuur en kinderboerderij. Middels een tijdelijke omgevingsvergunning is in het hoofdgebouw “wonen” toegestaan tot oktober 2026. Hierdoor is tijdelijk leegstandsbeheer mogelijk gemaakt.

Een eventuele koper dient bij bestemmingsplanwijziging, verbouwing en restauratie de regels hieromtrent van de gemeente Maastricht in acht te nemen. De mogelijkheden voor herbestemmingen zijn wel vooraf getoetst en zullen meegegeven worden richting koper.

Herstructurering

Limmel maakt onderdeel uit van de herijkte herstructureringsopgave. Deze heeft als doel het aantrekkelijker en vitaler maken van de buurten door onder andere nieuwbouw, het verder ontwikkelen van voorzieningen en het toevoegen van meer groen.

Omgevingsvisie 2040

Een belangrijk aandachtspunt in de Omgevingsvisie 2040 is het behoud en versterken van ontmoetingsplekken in de buurt. Limmel beschikt over een huiskamer aan de Emmausstraat (in een pand van Servatius) en over een goedlopend buurthuis, het Kapelaan Lochtmanhuis. Daarnaast is er het Hoolhoes, een nieuw winkelcentrum op de grens van Limmel en Nazareth waar ook een lunchroom ligt. Voor een deel van de bewoners ligt het ‘kloppend hart’ van de buurt echter in Hoeve Rome. De Hoeve ligt gunstig tussen het woongebied en Buitengoed Geul & Maas. Dit biedt kansen voor een tweede ambitie in de Omgevingsvisie: het in stand houden en waar mogelijk versterken van aantrekkelijke routes voor wandelaars en fietsers om de stadsranden te verbinden met de rest van Maastricht.



Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid staat dat een pand openbaar te koop wordt aangeboden wanneer beleidsmatig geen wens bestaat om te voorzien in een gemeentelijk huisvestingsdoel of ander beleidsdoel. Ook staat in de Kadernota dat het college het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille dient terug te dringen. Daarnaast dient een nieuwe invulling een sluitende businesscase te hebben; iets dat tot op heden nog niet is gelukt.

Het pand staat leeg sinds medio 2017 en de gemeente heeft hierdoor geen huurinkomsten. De kosten van leegstand zijn tot op heden gedekt uit het budget herijking herstructurering. De gemeente staat geen eigen risicodragende planontwikkeling voor ogen.

3. Gewenste situatie

Gezien de jarenlange negatieve exploitatie van Hoeve Rome - van zowel de voormalige kantine, het woonhuis, de schuur als de kinderboerderij - wenst gemeente deze situatie te beëindigen.

Hoeve Rome wordt verkocht zonder kinderboerderij en schuur. Over de toekomst van deze twee 'bouwdelen' zal apart overleg worden gevoerd met de gebruikers.

Openbare verkoop van de voormalige kantine met woonhuis kan financieel gunstiger uitpakken dan wanneer een gegadigde wordt verplicht maatschappelijke functies in de lucht te houden.

De afbakening van de te verkopen grond en opstallen is dusdanig gekozen zodat dit goed aansluit bij de wensen van de gemeente vanwege de ligging in de landgoederenzone en de toegankelijkheid hiervan, de behoeften van de buurt en de vraag uit de markt. Anderzijds geldt dat de ontwikkelingsmogelijkheden zoveel mogelijk opengelaten dienen te worden om de kans op verkoop te vergroten. Vandaar dat er gekozen is voor een openbare verkoop aan de hoogstbiedende gegadigde. De daadwerkelijke aanbidding tot verkoop wordt in handen gelegd van een makelaar.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De randvoorwaarden voor duurzaamheid worden in overleg met de coördinator duurzaamheid geformuleerd. Eventuele bouwwerkzaamheden dienen te allen tijde te voldoen aan het bouwbesluit.

5. Effect op de openbare ruimte

De grenzen van de te verkopen deelpercelen zijn dusdanig aangepast dat een nieuwe eigenaar voldoende buitenruimte heeft aan de achterzijde en linkerzijde van het gebouw, als ook voldoende ruimte heeft voor parkeergelegenheid op eigen terrein.



Een gedeelte van de grond aan de achter- en linkerzijde zal worden onttrokken aan de openbare ruimte. Dit wordt in nauw overleg met de betrokken vakdisciplines nader uitgewerkt.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën

De openbare verkoop gaat uit van een door de verkopend makelaar geadviseerde vraagprijs voor de hoeve (voormalige sportkantine met woonhuis) met ondergrond, binnenplaats en zij- en achtertuin. De gunning wordt beoordeeld op basis van de hoogste prijs.

De koper wordt verantwoordelijk gesteld voor het voeren en bekostigen van de planologische procedure. Omdat de exploitatielasten de afgelopen jaren ten laste zijn gebracht van het budget herijking herstructurering, en tot het moment van verhuring ook nog gebracht zullen worden, komt de verkoopopbrengst ook ten gunste van dit budget onder aftrek van de gemaakte kosten voor het uitvoeren van de verkoopprocedure.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Tot op heden is de buurt, de gebruikers van de hoeve, schuur en kinderboerderij nog niet geïnformeerd over de afzonderlijke verkoop van de hoeve.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het principe tot verkoop van het hoofdgebouw van Hoeve Rome.
2. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van het budget herijking herstructurering.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na uw akkoord op het onderhavige voorstel, ziet het vervolgproces er globaal als volgt uit: Eind januari 2023 wordt de hoeve openbaar ten verkoop aangeboden.



Het streven is om in Q2 of Q3 2023 een koopovereenkomst te sluiten met de hoogstbiedende gegadigde voor de hoeve zonder schuur en kinderboerderij welke vooraf ter besluitvorming aan uw college wordt voorgelegd.

Collegevoorstel