



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders besluit in principe tot verkoop van het voormalige schoolgebouw Burg. van Oppenstraat 110 incl. gymzaal (gelegen Pr. Rooseveltlaan 203).

De voormalige school is momenteel verhuurd aan Stichting Ateliers Maastricht (SAM) die vervolgens onderverhuurd heeft aan een 14-tal kunstenaars. De gymnastiekzaal staat leeg.

Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling wil het pand kopen om er het informatiecentrum Mijn Groene Loper in te realiseren alsmede kantoren (t.b.v. Avenue2/Ballast en ProjectbureauA2) alsmede een bijpassende horecafunctie en expositieruimte.

Ten behoeve van het verplaatsen van de huidige kunstenaars uit de Burg. v. Oppenstraat 110 te besluiten tot verhuring van het pand Kast. Schaloenstraat 8 aan SAM.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principe van verkoop van het pand Burg. van Oppenstraat 110/Pr. Rooseveltlaan 203.
2. Het pand rechtstreeks aan Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling te verkopen tegen de overeengekomen koopprijs ad € 370.000,- kosten koper.
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college, waarbij tevens de Raad door middel van een peilingbrief wordt geconsulteerd of er wel of geen bedenkingen zijn tegen een rechtstreekse verkoop aan Avenue2;
4. Ten behoeve van het verplaatsen van de huidige kunstenaars uit de Burg. van Oppenstraat 110 besluiten tot verhuring van het pand Kast. Schaloenstraat 8 aan SAM voor € 31.000,- per jaar.
5. De netto-verkoopopbrengst conform vigerend beleid ten gunste te laten komen van de portefeuille Bebouwd onroerend goed.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 31 oktober 2017:
Conform.**



1. Aanleiding

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 wordt gevestigd 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 centrum 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 mogelijke locatie voor de verhuizing van de kunstenaars is het leegstaande schoolgebouw aan de Kast. Schaloenstraat 8 in beeld. Laatstgenoemd gebouw is qua indeling, ligging en daglichttoetreding, etc. een geschikt alternatief als vervangende huisvesting voor de kunstenaars.

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 hiertoe worden meegenomen c.q. 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.

2. Context

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 ligt een voorstel voor om Burg. van Oppenstraat 110 plus vml. gymzaal gelegen Pr. Rooseveltlaan 203 rechtstreeks aan Avenue2 te verkopen voor realisering van kantoorfuncties en



informatiecentrum nu en woningbouw in de toekomst. Een en ander tegen een koopprijs gebaseerd op een onafhankelijke taxatie op basis van de beoogde bestemming.

3. Gewenste situatie

Als gevolg van de verkoop van Burg. van Oppenstraat 110 aan Avenue2 dienen de kunstenaars uit dit gebouw te worden verplaatst naar een ander gebouw. Dit is afgestemd met de Stichting Ateliers Maastricht. Door verkoop van Burg. van Oppenstraat 110 aan Avenue2 en verplaatsing van de ateliers van Burg. van Oppenstraat 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.

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 voorkomen.

De Raad zal middels een peiling worden geconsulteerd of er bedenkingen zijn tegen een 1-op-1 verkoop ten behoeve van het initiatief van Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Door verkoop wordt herbestemming van het gemeentelijk monument voorzien van een duurzaam nieuwe functie. Ballast Nedam heeft een duurzaamheidsvisie voorgelegd in relatie tot de realisatie van de Groene Loper.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

-

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Tot op heden is de raad nog niet betrokken geweest bij dit voorstel. Wel 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 op handen zijnde verhuizing naar Kast. Schaloenstraat 8.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het principe van verkoop van het pand Burg. van Oppenstraat 110/Pr. Rooseveltlaan 203.
2. Het pand rechtstreeks aan Avenue2 Vastgoed VOF/Ballast Nedam Ontwikkeling te verkopen tegen de overeengekomen koopprijs ad € 370.000,- kosten koper.
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college, waarbij tevens de Raad door middel van een peilingbrief wordt geconsulteerd of er wel of geen bedenkingen zijn tegen een rechtstreekse verkoop aan Avenue2;
4. Ten behoeve van het verplaatsen van de huidige kunstenaars uit de Burg. van Oppenstraat 110 besluiten tot verhuring van het pand Kast. Schaloenstraat 8 aan SAM voor € 31.000,- per jaar.



5. De netto-verkoopopbrengst conform vigerend beleid ten gunste te laten komen van de portefeuille Bebouwd onroerend goed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel zal een (voorlopige) koopovereenkomst worden opgesteld, welke overeenkomst na ondertekening door Avenue 2 ter definitieve goedkeuring aan uw college zal worden voorgelegd.

Tevens zal in verband met de afwijking van het beginsel van openbare verkoop aan de raad een peilingbrief worden voorgelegd.