



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder Van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Herontwikkeling Labgebouw op Vredesteinlocatie Lage Frontweg 2

---

## 1. Aanleiding.

De aanleiding voor deze nota is het vrijkomen van de Vredesteinlocatie aan de Lage Frontweg 2a, waaronder het Labgebouw.

De locatie kan volgens het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. ingevuld worden met creatieve, culturele en ambachtelijke bedrijven en sluit daarmee aan bij de ambities zoals verwoord in het ambitiedocument 'Het Antwoord van de Sphinx' om van Belvédère een nieuw en bijzonder stadsdeel te maken.

Anticiperend op het vertrek van Rubber Resources zijn de voorbereidingen getroffen om tot invulling over te gaan. Daartoe behoort het sluiten van adhoc-overeenkomsten waarmee beheersproblemen zijn voorkomen en waardoor potentiële huurders zijn vastgehouden in afwachting van de verbouwing en exploitatie.

Het Labgebouw bestaande uit het voormalige kantoorgedeelte, werkplaats, opslag, met bijbehorend parkeerterrein e.d. leent zich uitstekend voor realisatie van de beoogde bestemming. De ligging in- nabij het Frontenpark en de combinatie met het Kunstfront, de Gashouder en het buitenterrein geven dat de Vredesteinlocatie kan uitgroeien tot een bijzondere locatie waar Maastricht nog niet over beschikt en die kan bijdragen aan verbreding van het economisch profiel van de stad.

In deze nota wordt de wijze van aanpak en ontwikkeling van het Labgebouw beschreven en uw college wordt gevraagd om hiermee in te stemmen.

## 2. Relatie met bestaand beleid.

### *Stadsvisie 2030*

Maastricht streeft vanuit haar Stadsvisie naar een duurzame sociaaleconomische structuurversterking.

### *Economische visie 2020*

De Economische Visie "Made in Maastricht" is de derde hoofdstrategie voor het realiseren van de Stadsvisie. De twee andere strategische visies zijn de Structuur- en Sociale visie.

In bovengenoemde economische visie zijn drie pijlers benoemd: kennisstad, complete cultuurstad en ontmoetingsstad.



#### *Bestuursakkoord 2014-2018*

Hoofdstuk 2 van het nieuwe bestuursakkoord “Maastricht werkt en innoveert” geeft Belvédère aan als beeldbepalende creatieve motor voor de nieuwe Maastrichtse Economie.

#### *Ambitiedocument “Het Antwoord van de Sphinx”*

Vastgesteld op raadsniveau: ontwikkel Belvédère tot een gebied met complementaire kwaliteiten.

*Collegenota creatieve industrie* d.d. 18 november 2014 is de uitwerking van de tweede pijler, cultuurstad.

#### *Bestemmingsplan Noorderbrug e.o. (onherroepelijk vastgesteld op 20 maart 2013)*

De bestemming ter plaatse van het Labgebouw is 'bedrijventerrein'; op grond hiervan mogen hier bedrijven gevestigd worden die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De voorziene functies (ateliers, opslag) zijn rechtstreeks toegestaan. Het gebouw ligt voor een zeer beperkt gedeelte in de zone externe veiligheid van een gasverdeelstation. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Bedrijfsgebouwen (zoals nu aan de orde) vallen onder de noemer 'beperkt kwetsbare objecten', deze zijn wel toegestaan in de bedoelde zone.

#### *Raadsbesluit 76-2014*

Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2014.

Daarin is deze aanpak al aangeduid.

### **3. Gewenst beleid en mogelijke opties.**

De voorgenoemde ontwikkeling past binnen de diverse beleidsuitgangspunten zoals genoemd onder punt 2 van deze nota.

Naast Sjik & Sjoen heeft Maastricht behoefte aan een aanpak die staat voor flexibiliteit en tijdelijkheid. De locatie Vredestein leent zich hierbij uitstek voor.

De locatie heeft zoals al eerder in de nota aangegeven de potentie om uit te groeien tot een locatie waar Maastricht nog niet over beschikt. Rijksmonumenten zoals een deel van de Gasfabriek en de schoorsteen blijven behouden. De industriële gebouwen zoals het Labgebouw en het Kunstfront zijn geschikt voor “pionierende” functies (creatief, cultureel en ambachtelijk) en vormen daarmee het koppeltken tussen het industrieel gebied en het Frontenpark. Deze aanpak sluit direct aan bij het op raadsniveau vastgestelde ambitiedocument “Het Antwoord van de Sphinx”. In dit document wordt aangegeven dat juist de Vredesteinlocatie in combinatie met het Frontenpark de plek is voor de creatieve, culturele en ambachtelijke bedrijven.

Van belang hierbij is dat er gestart wordt met voorinvesteringen door WOM om daarmee een vliegwiel proberen op gang te brengen voor private investeringen die gericht zijn op duurzame en structurele investeringen en invullingen.

Als voorbeeld voor een soortgelijke ontwikkeling verwijzen wij naar het succesvolle eindresultaat van de locatie “het Brandweer” aan de Capucijnenstraat. Ook hier hebben de thema’s flexibiliteit en tijdelijkheid een grote rol gespeeld in combinatie met de nieuwe vorm van stedenbouw en stedelijkheid. Deze ervaringen worden thans meegenomen.

Met deze aanpak ontstaat een gedifferentieerd aanbod qua locatie, prijs en aard waardoor er maximaal ingespeeld wordt op de marktvraag.



Investerings worden gedaan na vaststelling van break-even businesscase. De kosten van de voorbereiding en het opstellen van de businesscase zijn hierin verdisconteerd.

Bovenstaande context is aanleiding om de invulling van het Labgebouw op te pakken, passend binnen de totale programmering voor creatieve en culturele activiteiten van Belvédère.

Dit gebeurt gefaseerd uit het oogpunt van beheersbaarheid, om snelheid te kunnen maken waar dit kan én om meteen te kunnen inspelen op de concrete markt vraag.

Van belang hierbij is dat er een integrale ontwikkeling tot stand komt. Daarom heeft Bureau Europa inmiddels de opdracht gekregen voor het uitwerken van een plan van aanpak voor programmering in het "creatieve district" van Belvédère. De Vredesteinlocatie maakt hier onderdeel van uit. Het eindresultaat van de opdracht bevat een visie op programmering, een overzicht van de mogelijkheden binnen het gebied, de beschrijving van de benodigde randvoorwaarden en een voorstel voor een activiteitenkalender. Het plan van aanpak is medio dit jaar gereed en zal ter goedkeuring aan uw college worden voorgelegd.

De Vredesteinlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. en heeft de bedrijfsbestemming waarbinnen de vestiging van creatieve, culturele en ambachtelijke bedrijven is toegestaan. De locatie ligt pal tegen het tracé van de Noorderbrug.

Gedurende de werkzaamheden aan de Noorderbrug zal de locatie (ernstige) hinder kunnen ondervinden van de bouwwerkzaamheden. In die zin is dit voorlopig geen toplocatie, integendeel. Toch kan nu tot invulling worden overgegaan.

#### Voorstel aanpak Labgebouw

##### *A. Inspelen op concrete markt vraag*

Vanuit de creatieve culturele sector is er concrete vraag naar eenvoudige kleinschalige bedrijfsunits. De ervaring leert dat dit soort bedrijven behoefte heeft aan een pragmatische aanpak. Illustratief is dat de meeste geïnteresseerden aangeven een huurcontract te willen sluiten. Het is dus van belang deze bedrijven direct te binden. Inspelen op deze vraag bevordert op korte termijn de levendigheid van het gebied en draagt bij tot de positionering en daarmee ook de branding en marketing van de locatie op de langere termijn. Verder levert deze aanpak een bijdrage aan het versterken van de fysieke creatieve infrastructuur. Tevens wordt hiermee het ondernemerschap gestimuleerd. Een deel van de potentiële kandidaten is al op basis van antikraak tijdelijk in het Labgebouw ondergebracht.

##### *B. Operationele aanpak*

Gezien het dynamische karakter van kleinschalige bedrijvigheid, is het van groot belang ontwikkelingen bij te houden, activiteiten te coördineren en te sturen op nieuwe initiatieven. Met de inzet van de huurders wordt nog getracht tot besparingen te komen. Onderlinge uitwisseling tussen partijen draagt verder bij tot cohesie en creëert een grote mate van betrokkenheid.

Om bovenstaande dynamiek in goede banen te leiden is het noodzakelijk "kort op de bal" te spelen; dit wil zeggen meer dan te doen gebruikelijk, intensieve, rechtstreekse communicatielijnen met marktpartijen.

De aanpak ligt in het verlengde van de handelwijze bij de andere objecten van Belvédère in die zin dat het gebouw wordt herontwikkeld en beheerd en geëxploiteerd door WOM.

##### *C. Invulling markt vraag*

Ter invulling van de vraag stellen wij de volgende aanpak van het Labgebouw voor:



Laag min 1 (kelder):

Deze was in gebruik als werkplaats en wordt opgeruimd in afwachting van potentiële huurders. De amateurverenigingen hebben interesse getoond maar dat is (nog) niet hard gemaakt. Een klein deel wordt verhuurd aan Toneelgroep Maastricht (zie hierna).

Begane grond:

Diverse huurders.

Op de begane grond zijn kleinere ruimtes die geschikt zijn voor eenvoudige kleinschalige bedrijfjes. Inmiddels zijn deze ruimtes op basis van adhoc-overeenkomsten in gebruik gegeven, dit om leegstand te voorkomen en om in te spelen op de vraag (en potentiële huurders vast te houden). De gebruikers (zie bijlage 2) hebben te kennen gegeven graag een huurovereenkomst te willen sluiten voor een termijn variërend van 1 tot 10 jaar. Na instemming van uw college met deze nota worden deze huurovereenkomsten gesloten. Het gaat hier om creatieve, ambachtelijke bedrijfjes.

Toneelgroep Maastricht:

Vanuit de ontwikkelingen bij de Timmerfabriek is afgesproken dat de Toneelgroep Maastricht (TGM) gehuisvest wordt in het Labgebouw. TGM heeft aangegeven de grotere ruimte op de begane grond en een deel van de kelder van het Labgebouw te willen huren. Voor deze huisvesting moet een aantal bouwkundige voorzieningen worden getroffen. Deze zijn in kaart gebracht en zullen na instemming van uw college met deze nota uitgevoerd worden. De voorbereiding daartoe is gestart. Op basis van de huidige planning kunnen deze werkzaamheden rond medio juni 2015 zijn afgerond. Vanaf die datum wordt een huurcontract met TGM gesloten voor de termijn van 10 jaar.

Op bijgaande plattegrond (bijlage 3) is de invulling van de begane grond weergegeven.

1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage:

De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage van het Labgebouw zijn nu nog niet geschikt voor gebruik. De nutsvoorzieningen ontbreken en de ramen zijn kapot. Om te voorkomen dat de staat van onderhoud van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage verder achter uit gaat, is het van belang dat deze wind- en waterdicht en schoongemaakt worden. De voorbereidingen daartoe zijn gestart om verder verval te voorkomen.

Er zijn kandidaten voor laag 1 en 2 zoals Fashion House en ook vanuit het consortium Noorderbrug ligt er een vraag voor huisvesting voor een periode van ruim 4 jaren. Bekeken wordt in hoeverre hun programma van eisen conceptueel, technisch en financieel inpasbaar is. Daartoe worden gesprekken gevoerd.

Op basis van deze gesprekken worden de plannen voor de aanpak van laag 1 en 2 verder uitgewerkt.

Een afzonderlijk deel van de 1<sup>e</sup> etage (een kantoorruimte) is al geschikt voor gebruik en deze ruimte is op basis van een adhoc-overeenkomst in gebruik gegeven en wordt na collegebesluit commercieel verhuurd.

#### **4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Het herbesteden van bestaande gebouwen is per definitie een duurzame vorm van stadsontwikkeling.



## 5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

## 6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

## 7. (Duurzame) aanbestedingen.

Alle uit te voeren werkzaamheden worden uitgevoerd conform het aanbestedingsbeleid van de gemeente Maastricht.

## 8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

## 9. Financiën

De begane grond van het Labgebouw wordt deels verbouwd voor de huisvesting van de Toneelgroep Maastricht en de 1e en 2<sup>e</sup> etage van het Labgebouw worden wind- en waterdicht en schoongemaakt. Er is een begroting opgesteld en de kosten bedragen € 430.000, = exclusief btw. Het uitgangspunt is dat met de gebruikers van het Labgebouw wordt geopteerd voor btw-belaste verhuur.

Het dekkingsplan voor het Labgebouw op de Vredesteinlocatie ziet er als volgt uit:

- Investering	€ 430.000, =
- Dekking:	
Gedeelte van de jaarlijks gereserveerde bijdragen (jaarschijf 2014 en 2015) voor de exploitatie van de Timmerfabriek	€ 430.000, =
- Resultaat	€ 0, =

In de cultuurbegroting is als bijdrage aan de exploitatie Timmerfabriek een jaarlijkse bijdrage voorzien (cultuuraccommodaties 570086003 Tifa A411VG.Expl). De Timmerfabriek wordt in 2016 in exploitatie genomen en vanaf dat jaar is ook de jaarlijkse cultuurbijdrage benodigd voor de exploitatie Vastgoed. Hierdoor kunnen de jaarschijven 2014 en 2015 vrijvallen. Deze vrijval is in het raadsstuk Timmerfabriek deels ingezet voor het concept Timmerfabriek en het restant ad € 430.000,= wordt aangewend om de investering voor de Toneelgroep Maastricht te dekken.

### *Exploitatie*

De begane grond wordt deels verhuurd aan de Toneelgroep Maastricht (1.352 m<sup>2</sup>) voor een kostprijsbedrag van € 59.318, = exclusief btw en exclusief energielasten.



De verhuur van de overige ruimtes op de begane grond geschiedt tegen een kostprijs van € 60,25 exclusief btw doch inclusief energielasten per m<sup>2</sup>. Deze overige ruimtes zijn 923 m<sup>2</sup> groot en de taakstellende jaarlijkse huuropbrengst bedraagt daardoor € 55.611, = exclusief btw. Dit huurprijsniveau is marktconform te noemen. Op basis van deze uitgangspunten is er sprake van een sluitende businesscase.

In relatie tot de huisvesting van de Toneelgroep Maastricht is uitgegaan van huisvestingslasten van ongeveer € 50.000, = exclusief btw per jaar.

Uitgaande van een kostprijsuur voor het Labgebouw van € 59.318, = exclusief btw en exclusief energielasten ontstaat voor de Toneelgroep Maastricht een begrotingstekort dat via de jaarlijkse subsidie van de gemeente aan de Toneelgroep Maastricht meegenomen wordt.

De ontwikkeling van de totale Vredesteinlocatie vindt gefaseerd plaats uit het oogpunt van risicobeheersing. Vanuit het oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid van de overige terreinen en gebouwen op deze locatie worden er tijdelijke contracten gesloten c.q. is het tijdelijk beheer geïntensiveerd.

#### **10. Voorstel.**

1. Akkoord te gaan met de invulling van het Labgebouw met creatieve, culturele en ambachtelijke bedrijven.
2. Vaststelling van de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in de financiële paragraaf onder punt 9 van deze collegenota.
3. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot verbouw/aanpassing en exploitatie van het Labgebouw over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

#### **11. Vervolg / Planning.**

Na instemming van uw college met deze nota worden de inmiddels gesloten adhoc-overeenkomsten omgezet in commerciële huurovereenkomsten. De potentiële kandidaten wachten daarop.

Het geschikt maken van de begane grond voor de huisvesting van de Toneelgroep Maastricht duurt circa 3 maanden. De bestekken zijn klaar; de planning is om de (verbouw)werkzaamheden rond de zomer af te ronden. Met de Toneelgroep Maastricht wordt vervolgens een huurovereenkomst gesloten voor een periode van 10 jaar. Er kan dus per omgaande worden gestart.

De gesprekken met potentiële kandidaten voor laag 1 en 2 vinden plaats en op basis daarvan worden aanvullende voorstellen gedaan aan uw college. Het is niet wenselijk daarop te wachten maar alvast te beginnen met fase 1.