



## Samenvatting

Het College van burgemeester en wethouders stemt in met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Paviljoen Vrijheidspark. Dit bestemmingsplan is de juridische grondslag voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor het (horeca)paviljoen. Het paviljoen krijgt een grootte van circa 110 m2 en heeft een maximale bouwhoogte van 5 meter.

## Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Paviljoen Vrijheidspark.
2. Akkoord te gaan met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Besluiten tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst met de erfpachter van het paviljoen en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## Besluit Burgemeester en Wethouders D.D. 16-04-2019:

Conform.



## 1. Aanleiding

Wij zijn in april 2017 begonnen met de herinrichting van het Oranjeplein en Koningsplein middels de transformatie van de openbare ruimte in een nieuw stadspark voor Maastricht-oost. Dit officieel al geopende stadspark is inmiddels ingericht en heeft behoefte aan een ontmoetingsplek voor alle buurtbewoners. Dit multifunctionele gebouw van beperkte omvang kan worden gebruikt voor verschillende functies dient als landmark voor het nieuwe stadspark. Dit paviljoen kan niet worden gebouwd op grond van het geldend bestemmingsplan "A2-Traversal". Vandaar dat er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld dat thans als ontwerp voorligt en dat formeel in procedure kan worden gebracht.

## 2. Context

Voor het paviljoen is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Bij de gemeenteraad rust de taak om het bestemmingsplan vast te stellen.

## 3. Gewenste situatie

De gemeente Maastricht is in april 2017 gestart met de herinrichting van het Oranjeplein en Koningsplein.

Hoewel de grote Mosasaurus, als kunstwerk met speelelementen en ware eyecatcher, een grote aantrekkingskracht zal uitoefenen, vormt het kloppende hart van het nieuwe park toch echt het beoogde paviljoen.

Het paviljoen met terras gelegen aan het Oranjeplein zoals aangegeven op de tekening zoals aan deze leidraad toegevoegd (Bijlage 1) wordt een ontmoetingsplek voor alle buurtbewoners:

- een plek waar men een krant kan lezen, een drankje drinkt en een praatje maakt...
- een plek waar de kinderen verantwoord kunnen ravotten in de naastgelegen speelplek, terwijl ouders (grootouders) en omwonenden een oogje in het zeil kunnen houden...
- een plek waar op warme zomernamiddagen de tango gedanst kan worden...
- een opslagplek voor grote schaakstukken, pingpongballen, tuingereedschap en volleybalpalen, de plaats
- een plek waar de vele burgers die het park een warm hart toedragen door mee te helpen met het groenonderhoud en het schoon en veilig houden van het park, na afloop tevreden kunnen terugkijken op de resultaten van hun inspanningen...
- een plek die oud en jong verbindt door het faciliteren van voorzieningen en activiteiten ...



Deze multifunctionaliteit rechtvaardigt de oprichting van een multifunctioneel gebouw van beperkte omvang, dat optimaal kan worden gebruikt voor de verschillende functies en dat een "landmark" vormt voor het nieuwe stadspark.

Voor de realisatie en exploitatie van een paviljoen is inmiddels een ondernemer gevonden die:

- zich verbonden voelt met de bewoners van de omliggende wijken;
- graag een actieve rol wil spelen in het tot stand brengen van de sociale cohesie van deze buurten;
- een echte voorstander is van duurzaamheid en graag energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal wil bouwen;
- ervaring heeft met horeca; sociaal communicatief vaardig met aandacht voor de behoeften en verwachtingen van de gasten;
- op creatieve wijze zijn steentje bijdraagt bij de organisatie van activiteiten in het park; hij is tevens medebestuurder geworden van de Stichting Stadspark Maastricht-Oost.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De herinrichting van het park met daarin meer mogelijkheden voor bewegen en ontmoeting levert logischerwijs een bijdrage aan duurzaamheid en gezondheid en speelt in op de trend van sporten in verenigingsverband richting bewegen en verblijven in de openbare ruimte. Tevens is het streven er op gericht dat het paviljoen energieneutraal wordt gebouwd.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Circa 110 m<sup>2</sup> wordt onttrokken aan de openbare ruimte. Het paviljoen met terras zal in totaal een oppervlakte bestrijken van circa 600 m<sup>2</sup> waarvan dus maximaal 110 m<sup>2</sup> bebouwd (vergunning plichtig) mag worden. De grootte van het terras is nog afhankelijk van het ontwerp en de ligging van het paviljoen.

Voor de exploitatie van het terras dient de erfpachter een vergunning aan te vragen en is precariobelasting door de erfpachter verschuldigd.

Het nieuwe plan met circa 110 m<sup>2</sup> bebouwing betekent ook een afname van het te onderhouden groenareaal. Dit wordt opgenomen in de administratie van areaalcorrecties en meegenomen in de verrekening van areaaluitbreidingen en onttrekkingen.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.



## 8. Financiën

Het college heeft op 12 juni 2018 (zie collegebesluit “Burgerinitiatief Stadspark Maastricht Oost” met registratienummer 2018-17784) onder andere besloten akkoord te gaan met het opstarten van de inschrijvingsprocedure voor de komst van een paviljoen op het Oranjeplein. Als gevolg van deze inschrijvingsprocedure voor een concessie wordt gegund aan de erfpachter waarmee een erfpachtovereenkomst wordt aangegaan. Aan deze partij wordt een perceel in erfpacht uitgegeven aan het Oranjeplein ter grootte van circa 100 m<sup>2</sup> ter realisatie en exploitatie van het paviljoen voor rekening en risico van de erfpachter voor de duur van 40 jaar.

De jaarlijkse canon bedraagt € 1.102,-. De erfpachter kan vóór het passeren van de notariële akte bij de gemeente schriftelijk een verzoek indienen om de gehele erfpachttermijn voor 40 jaar af te kopen voor een bedrag gelijk aan de getaxeerde marktwaarde, te weten € 29.000,-. De afkoopsom over de erfpachttermijn van 40 jaar is gelijk aan de voornoemde marktwaarde te vermeerderen met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.

De erfpachter zal de locatie uitsluitend gebruiken voor de realisatie en exploitatie van het paviljoen inhoudende een door de erfpachter te realiseren multifunctioneel gebouw voor horeca en parkfunctie zoals omschreven in de inschrijving van de erfpachter bestaande uit het schetsontwerp en het ondernemersplan en passend binnen het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan voor het paviljoen, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de gemeentelijke selectie- en gunningsleidraad van het paviljoen.

Alle kosten om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik zijn voor rekening en risico van de erfpachter met uitzondering van het wijzigen van het bestemmingsplan waarvoor de gemeente zorg draagt.

## 9. Aanbestedingen

Voor de uitgifte van de grond (110 m<sup>2</sup>) is een concessie georganiseerd.

Op deze aanbesteding was deel 1 van de op 1 juli 2016 in werking getreden herziene Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing.

## 10. Participatie tot heden

Het ontwerp van het park is het resultaat van een intensief ontwerptraject dat verder gaat dan grijs en groen. Er is nagedacht over een concept voor beide pleinen met functies voor de omringende buurten en de wijze waarop de bestaande onveilige situatie omgebogen kan worden tot een levendige ontmoetingsplek met voorzieningen voor jong en oud.



Daar waar bij de gemeente de middelen ontbraken om alle plusvarianten (wensen) te kunnen realiseren, is de buurt (in de vorm van de stichting Stadspark Maastricht Oost) doorgedaan om de middelen voor de plusvarianten middels fundraising binnen te halen.

Dit alles heeft in juni 2018 geresulteerd in een concreet aanbod van de stichting aan de gemeente. Een aanbod dat naast een inhoudelijke en geldelijke bijdrage in de fysieke elementen ook een meerjarig inhoudelijk en financieel commitment behelst. Commitment voor het organiseren van diverse activiteiten om de sociale cohesie tussen de bewoners van de omliggende buurten te verbeteren.

De opgehaalde middelen waren echter niet voldoende om alle gewenste plusvarianten zoals o.a. de Mosasaurus, de beweegtuin en een speels waterornament, te realiseren. Daarom heeft de stichting de gemeente de opgehaalde middelen aangeboden met het verzoek deze aan te vullen.

Dankzij de financiële ondersteuning van de Provincie heeft het college hierover een positief besluit kunnen nemen.

De beweegtuin is geplaatst, de Mosasaurus in juni 2019 en de gemeente en de stichting hebben een ondernemer gevonden voor de exploitatie van een paviljoen.

## **11. Voorstel**

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Paviljoen Vrijheidspark.
2. Akkoord te gaan met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Besluiten tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst met de erfpachter van het paviljoen en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met dien verstande dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen. Aansluitend wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voorgelegd.