



### Samenvatting

Het college besluit om een intentieovereenkomst te sluiten met de heer Valentin Loellman en een haalbaarheidsstudie te starten naar de herbestemming van de Rijksmonumentale Gasfabriek (in de volksmond Cokesfabriek, gebouwd in 1912). Designer/kunstenaar Valentin Loellmann wil de Gasfabriek ombouwen tot atelier en expositieruimte, waarbij (delen van) het gebouw en tuin erom heen ook publiek toegankelijk worden gemaakt. Met het gereedkomen van de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug is ten zuiden daarvan het voormalig Radiumgebied met oude industriële gebouwen goed zichtbaar geworden. Dit gebied wordt langzaam gevuld met verschillende sportieve, creatieve en culturele functies. De door de heer Loellmann beoogde ontwikkeling van de Gasfabriek past daar goed binnen. De heer Loellmann woont en werkt sinds 2010 in Maastricht. Zijn atelier is momenteel gevestigd aan het Volksplein en gezien zijn succes inmiddels te klein. Zijn zoektocht naar een nieuw atelier en expositieruimte bracht hem bij de Gasfabriek.

### Beslispunten

1. Instemmen met de intentieovereenkomst voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de Gasfabriek tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV (WOM) en de heer Valentin Loellmann.
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directie van de WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
3. De twee aandeelhouders van de WOM machtigen als zodanig via de AvA te besluiten en de directie van de WOM opdracht te geven om tot uitvoering over te gaan.
4. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2019:

Conform.



## 1. Aanleiding

In de grex Belvédère 2018 is gemeld dat we de Rijksmonumentale Gasfabriek actief zouden gaan aanpakken in drie stappen conform aanpak Eiffelcomplex. Stap 1 is het voorkomen van verder verval van het Rijksmonument (dit is inmiddels uitgevoerd), het verkennen van subsidiemogelijkheden en het opzetten van een plan voor cascoherstel. Voor deze stap is een budget van € 250.000,= vastgesteld door de raad.

Stap 2 is het verkrijgen van subsidies van Rijk en/of provincie gevolgd door uitvoeren van het cascoherstel. Voor deze stap is door de raad in de grex Belvédère €2,5 mio gereserveerd welk bedrag werd aangemerkt als cofinanciering in het kader van deze subsidiewerving. Na cascoherstel zou het gebouw voor diverse doeleinden tijdelijk verhuurd-ingebruik gegeven kunnen worden in afwachting van de resultaten van de zoektocht naar de definitieve bestemming.

Stap 3 is het daadwerkelijk realiseren van de eindbestemming met marktpartijen met uitgifte van het complex in een nader te bepalen vorm.

In fase 1 van dit proces heeft de heer Valentin Loellmann zich bij ons gemeld met het verzoek om de Gasfabriek te mogen restaureren en herbestemmen tot een plek waar eigen kunstwerken tot stand worden gebracht, waar publiek toegang heeft en het Rijksmonument in een toegankelijke, groene en kunstzinnige omgeving tot haar recht komt. De heer Loellmann woont en werkt sinds 2010 in Maastricht, waar hij na zijn afstuderen zijn Atelier heeft opgericht aan het Volksplein. In 2015 is Studio Valentin Loellmann opgericht. In zijn werk gaat de focus niet alleen naar interieurobjecten en kunstwerken, maar ook naar de inrichting van ruimten en omgeving. Deze mogelijke invulling van de Rijksmonumentale Gasfabriek is bijzonder interessant, ook voor de stad. Het past bovendien in de beoogde ontwikkeling van het Radiumgebied. Bovendien leidt het vroegtijdig betrekken van een marktpartij tot een risico-reductie binnen de WOM c.q. de grex en kan er bij het cascoherstel meer worden toegewerkt naar de eindbestemming. Vandaar het voorstel om een haalbaarheidsstudie uit te voeren.

## 2. Context

### 2.1 Grex Belvédère 2018

De aanpak van de Gasfabriek in drie stappen is beschreven in de grex Belvédère 2018. Daarbij werd aangesloten bij de vergelijkbare en succesvolle aanpak van het Eiffelcomplex waarbij vanaf het begin werd geprobeerd private partijen te interesseren voor de gebiedsontwikkeling en het Eiffelcomplex en het uiteindelijk lukte om stap 2 en stap 3 (cascoherstel en eindbestemming) gelijktijdig op te pakken. Met de vroegtijdige betrokkenheid van de heer Loellmann bij de aanpak van



dit monument hebben we de mogelijkheid om de stappen 1 tot en met 3 deels parallel, in ieder geval aansluitend te doorlopen.

## **2.2 Herijking Belvédère/'Het Antwoord van de Sphinx'**

De eerste vraag die gesteld moet worden is in hoeverre de plannen van de heer Loellmann qua concept passend zijn. Daartoe wordt onder andere verwezen naar de oorspronkelijke doelstellingen van het Belvédèreproject masterplan 2004 en naar het raadsvoorstel 66-2015 (vastgesteld in de raad van 9 juni 2015). Daar zijn de ambities uit 'Het Antwoord van de Sphinx' (vastgesteld in januari 2013) op het vlak van de conceptuele herijking meegenomen.

Het gaat bij dat alles over het fysiek oprekken van de binnenstad om meer ruimte te creëren voor inwoners en bezoekers met aantrekkelijke fiets- en looproutes naar het noorden. Er moeten interessante functies worden gehuisvest in Belvédère om mensen richting noordzijde stad te verlokken en de focus moet worden gericht op nieuwe internationale doelgroepen en langer, meerdaags verblijf in de stad.

Zoals het er nu naar uitziet, past het initiatief van de heer Loellmann in dat beeld. Het richt zich op internationaal publiek en zoekt de interactie op met omgeving en stad. Bezoekers zijn welkom in het atelier, de beeldentuin en de botanische tuin. De locatie is goed bereikbaar via fiets- en looproutes die in het kader van het project Noorderbrugtracé inmiddels gerealiseerd zijn. Het Radiumgebied krijgt een nog dynamischer/creatiever/ambachtelijker karakter. Het bestemmingsplan is daarop reeds deels toegesneden; een klein deel van het monument heeft nog de bestemming verkeersdoeleinden omdat de omgelegde Noorderbrug oorspronkelijk over het gebouw was geprojecteerd. Bij de detaillering van de Noorderbrug is de weg zoveel mogelijk opgeschoven naar het noorden waardoor grotere delen van het monument konden worden gespaard en daarover loopt nog de verkeersbestemming. Daarmee is het initiatief conceptueel passend.

## **3. Gewenste situatie**

### **3.1 Omschrijving gebouw**

De Gasfabriek is een uniek Rijksmonument, een zeer waardevol industrieel erfgoed. Geconstrueerd door ir. Wiebenga is het gebouw van cultuurhistorisch belang door zowel de bestuurlijke ontwikkeling (de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor nutsvoorzieningen) als de technologische ontwikkeling en innovatieve waarde van het ontwerp (betontechnologie).

### **3.2 Ontwikkeling**



De relatie met de stad wordt hersteld door oprekken gebied tot aan de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug. Het Radiumgebied sluit gevoelsmatig naadloos aan bij het spannende Frontenpark en industriële Sphinxkwartier. Door deze mogelijke invulling van de Gasfabriek wordt de voorbijganger het Rijksmonument en het gebied letterlijk ingetrokken. Door de functie, zijnde 'Made in Maastricht', onderdeel van de gekoesterde maakindustrie, sluit het initiatief perfect aan op het gebied Bosscherveld aan de ene kant en door de groene inpassing van het gebouw aan de andere kant aan het Frontenpark. Door de inmiddels aangelegde looproutes is het gebied en gebouw goed en snel bereikbaar en zorgt het voor de uitbreiding en completering van Sphinxkwartier en binnenstad.

### **3.3 Initiatief**

De heer Loellmann wil in de voormalige Gasfabriek een totaalconcept realiseren dat bestaat uit naar elkaar verwijzende componenten/programma's die productie- én publieksgericht zijn. In dit totaalconcept staat de relatie 'mens-kunst-natuur' centraal; een relatie die als thema telkens in het werk van de kunstenaar terugkeert. De eerste ideeën rondom invulling zijn als volgt. De kern van de activiteiten is uiteraard het ontwerpen en het produceren van kunst. Daartoe worden de begane grond en de eerste verdieping ingericht.

Op de kop van het gebouw aan de noordzijde wordt in deze opzet een publieksentree en ontvangstruimte gerealiseerd. Deze loopt aan de westzijde van het gebouw door in een botanische kas; een transparante glazen constructie met klimaatvoorzieningen die tegen de begane grond en de eerste verdieping van de voormalige fabriek wordt aangebouwd. Deze botanische kas sluit weer aan op een tuin annex beeldenpark dat eveneens toegankelijk is voor het publiek en het monument omgeeft. De inrichting van het park dat wordt vormgegeven in samenwerking met gespecialiseerde partners correspondeert met de ambiance van het te realiseren Frontenpark. Internationaal bekende gastkunstenaars die in een 'artist in residence-programma' een aantal maanden in het atelier van de heer Loellmann werkzaam zijn, realiseren in de voorziene opzet een kunstwerk dat in het beeldenpark een plaats krijgt. Het beeldenpark waarin de relatie 'mens-kunst-natuur' wordt ingevuld is bedoeld voor het publiek. In de benoemde voor het publiek toegankelijke ruimtes zijn in deze opzet educatieve en culturele activiteiten voorzien die worden geprogrammeerd in samenwerking met plaatselijke en (inter)nationale instellingen op het gebied van kunst en cultuur en natuur en milieu. Kortom, de ambities zijn erg hoog en bijzonder; de haalbaarheidsstudie moet gaan uitwijzen of de ontwikkeling en realisatie haalbaar is, wellicht in gefaseerde vorm.

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

Het gebouw zal zo duurzaam als mogelijk gerenoveerd en herontwikkeld worden, waarbij gemeld moet worden dat de herbestemming van een Rijksmonument op zichzelf al duurzaam is.



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

De uitwerking van openbare ruimte van het Radiumgebied is in voorbereiding. De inpassing van de Gasfabriek met de ideeën van de heer Loellmann wordt hierin meegenomen.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De kosten die nu worden gemaakt passen binnen het door de raad beschikbaar gestelde budget voor fase 1. Onderdeel van de haalbaarheidsstudie vormt de uitgifte van het complex en een nog nader te bepalen aantal m<sup>2</sup> grond voor de beeldentuin met botanische kas via verkoop of erfpacht. Daarbij zal ook de uitgifteprijs aan de orde komen op basis van marktconforme uitgangspunten. De financiële gevolgen voor de grex mede in relatie tot de daarin opgenomen reservering van € 2,5 mio voor cascoherstel komen afhankelijk van het resultaat van de haalbaarheidsstudie in 2020 terug op raadsniveau.

## **9. Aanbestedingen**

De heer Loellmann heeft zich gemeld voor de Gasfabriek omdat hij hier mogelijkheden ziet om het gebouw in stand te houden, het in te passen in de omgeving en zijn Atelier te realiseren. Door de raad is ruimte gecreëerd om gebouwen onderhands een-op-een toe te wijzen mits gemotiveerd. Daartoe wordt verwezen naar raadsnota 60-2016 d.d. 28 juni 2016 beslispunt 1a: "Het acquisitiebeleid gericht op commitering van private partijen in casu gericht op private investeringen voort te zetten vanuit een een-op-een benadering van eindgebruikers". De motivatie ligt in dit geval in de aspecten hoge toegevoegde waarde in programmatische zin, sturen op conceptmatige invulling, publieke toegang, het in stand houden van een uniek Rijksmonument alsmede dat er geen overheidsopdracht aan de verkoop/uitgifte in erfpacht ten grondslag ligt hetgeen in het kader van de haalbaarheidsstudie nogmaals wordt getoetst.

De regels vanuit de nota Grond- en Vastgoedbeleid vormen naar ons oordeel dan ook geen beletsel. Eerder heeft zich een initiatiefnemer (ontwikkelaar) gemeld voor de Gasfabriek voor een hotelfunctie. Er zijn geen toezeggingen gedaan; aangegeven zal worden dat er een haalbaarheidsstudie zal worden aangegaan met een eindgebruiker gericht op een passend concept.



Volledigheidshalve wordt vermeld dat ook de gebruikers van het Landbouwbelang interesse hebben getoond in het object als vervanging voor hun huidige plek. Het beeld is dat deze groep een hoge verwachting heeft van deze locatie als mogelijke alternatieve plek. Ook hier zijn geen toezeggingen gedaan. Voor de gebruikers van het Landbouwbelang is een naar onze mening beter alternatief beschikbaar, zijnde het Kunstfront mocht de raad daartoe besluiten.

#### **10. Participatie tot heden**

De raad is via de grex 2018 geïnformeerd over de gefaseerde aanpak in drie stappen. Dit proces wordt nu gewijzigd. In de raadsronde van 11 juni 2019 en de raadsvergadering van 18 juni 2019 wordt het initiatief van de heer Loellmann als onderdeel van de grex toegelicht; het komt ook terug tijdens de informele raadsessie op 1 juni 2019. Het is zorgvuldig de raad proactief via een raadsinformatiebrief snel op de hoogte te stellen van het initiatief.

#### **11. Voorstel**

1. Instemmen met de intentieovereenkomst voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de Gasfabriek tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV (WOM) en de heer Valentin Loellmann.
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directie van de WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
3. De twee aandeelhouders van de WOM machtigen als zodanig via de AvA te besluiten en de directie van de WOM opdracht te geven om tot uitvoering over te gaan.
4. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.

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

Het streven is erop gericht om de haalbaarheidsstudie binnen maximaal 1 jaar af te ronden.