



Samenvatting

Het college besluit om een intentieovereenkomst te sluiten met de heer Robin Groenveld voor een haalbaarheidsstudie naar de herbestemming van de Gashouder bij voorkeur in combinatie met de Kazemat A aan de Lage Fronten dan wel in combinatie met nieuwbouw.

Initiatiefnemer wil beide gebouwen herbestemmen tot een 'Digital Art Center' (DAC). In een DAC wordt kunst en cultuur gepresenteerd middels digitale technieken. De locatiekeuze van de initiatiefnemer vloeit voort uit de ronde vorm van de Gashouder die bij uitstek geschikt is voor de presentatiewijze en beleving. Als de haalbaarheidsstudie met een positief resultaat kan worden afgerond, kan een volgende passende publieksaantrekkelijke functie worden toegevoegd aan het Radiumgebied met een bovenregionale uitstraling, gericht op veelzijdige doelgroepen en een functie die de stad aantrekkelijker maakt voor meerdaags verblijfstoerisme.

In de haalbaarheidsstudie wordt ook onderzocht in hoeverre een of beide objecten mede inzetbaar zijn voor andere activiteiten binnen het Radiumgebied en op de stadsweide.

Beslispunten

1. Instemmen met de intentieovereenkomst voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de Gashouder en Kazemat A tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en de heer Robin Groenveld.
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst van ondergeschikte aard mandateren aan de directie van de WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
3. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders 19 november 2019:

Conform.



1. Aanleiding

1.1 Opgaven Frontenpark

In de raadstukken grex Belvédère van de afgelopen jaren is aangegeven dat het Frontenpark fasegewijs wordt aangepakt, afhankelijk van financiële mogelijkheden én van kansen die zich voordoen.

In fase 1 is de parkinrichting aangelegd. In fase 2 zijn Hoge en Lage Fronten aan elkaar gekoppeld via de onderdoorgang onder de Cabergerweg. Fase 3 richt zich op de objecten op het

Radiumterrein. Het LAB-gebouw en de schoorsteen zijn opgeleverd in 2017. De stadsweide is opgeleverd in 2019 in het kader van het project Noorderbrugtracé en deze wordt al naar gelang het resultaat van de experimenten verder ingezet voor evenementen. Voor de Gasfabriek (initiatief van de heer Valentin Loellmann) en het Kunstfront (restauratie) zijn eveneens besluiten genomen.

Blijven over de inrichting van de openbare ruimte van het Radiumterrein en de herbestemming van de groene Gashouder en Kazemat A.

Voor de afwerking van het Radiumterrein, dat dienst heeft gedaan als werkterrein in het kader van de Noorderbrug, is een bedrag gereserveerd in het restant budget project Noorderbrugtracé.

Voorliggende nota gaat over het initiatief van de heer Robin Groenveld voor de Gashouder en de Kazemat A. De Gashouder was onderdeel van de aankoop door de WOM van de Vredesteinfabriek. De Kazemat A gelegen in de Lage Fronten en onderdeel van de vestingwerken, ook wel genoemd het zogenaamde Knookehoes deed ooit dienst als 'dépotoir voor de opslag van ontlasting en later voor slachtafval' werd bij de oprichting van de WOM door de gemeente aan de WOM overgedragen zonder verdere plannen en/of middelen.

1.2 Initiatief Digital Art Center (DAC)

Afgelopen voorjaar heeft de heer Robin Groenveld zich gemeld met een plan voor de Gashouder en Kazemat A. Hij wil de gebouwen herbestemmen tot een DAC. Referenties zijn projecten in Parijs en Tokyo. De heer Robin Groenveld is geen onbekende in de wereld van de evenementen/vrije tijdbestedingen en hij weet waar het over gaat als we praten over planconcepten, investeringen, exploitatie, hypes, periodieke productvernieuwingen en dergelijke.

Een DAC kan voor het gebied en de stad een interessante ontwikkeling zijn. Een kans die het waard is om onderzocht te worden. Het gaat erom functies van kwaliteit binnen te halen en niet sec te kijken naar bezoekersaantallen temeer de plek en met name de Kazemat A en het gebied er omheen cultuurhistorisch en ecologisch waardevol is. Bovendien zou het interessant kunnen zijn als deze objecten ook door de gemeente gebruikt zouden kunnen worden.



In de grex zijn voor deze objecten geen middelen opgenomen behoudens € 400.000,= voor beheer en calamiteiten en eerste onderzoek naar herbestemming Gashouder. Bij de gemeente zijn evenmin gelden opgenomen voor beide projecten.

2. Context

2.1 Grex Belvédère

In de grex Belvédère is de fasegewijze aanpak van het Frontenpark beschreven, waarbij fase 3 nu aan de orde is. Zoals aangegeven richt deze zich via deze nota op de panden Gashouder en Kazemat A.

2.2 'Het antwoord van de Sphinx'

In het door de raad in 2013 vastgestelde en daarna al vaker geciteerde 'Het antwoord van de Sphinx' is beschreven wat we met Belvédère en het Radiumterrein beogen. Het gaat bij dit alles over het fysiek oprekken van de binnenstad om meer ruimte te creëren voor inwoners en bezoekers met routes naar het noorden van de stad (project Noorderbrugtracé).

Het gaat erom om de routes naar het noorden aantrekkelijker te maken qua infrastructuur en met interessante functies en om aan de noordzijde op het Radiumterrein ook interessante functies te huisvesten. Met het leggen van de focus naar het noorden ontstaat meer ruimte in de binnenstad en neemt de toeristische druk daar af. In combinatie daarmee wordt de aandacht ook gericht op nieuwe internationale doelgroepen, bij voorkeur gericht op meerdaags verblijf in de stad. Op het eerste oog past het plan voor een DAC in dat beeld.

3. Gewenste situatie

Onder dit hoofdstuk wordt ingezoomd op enkele mogelijk relevante thema's rondom dit initiatief. En de haalbaarheidsstudie.

3.1 De Gashouder

De groene ronde Gashouder is een voor Maastricht en omgeving interessant gemeentelijk monument. Het is de laatst overgebleven Gashouder van Maastricht. De Gashouder is in 1956 in gebruik genomen echter door de komst van het aardgas, dat op een andere wijze werd opgeslagen, bleek het gebouw rond 1965 al overbodig. Het gebouw is daarna jarenlang als opslagruimte gebruikt door de Vredestein bandenfabriek. Uit de doorsnee van 43 meter, een hoogte van 16 meter en een vloeroppervlak van 1.500 m² blijkt dat het om een gebouw van formaat gaat. Vanaf 2016 wordt in de Gashouder geëxperimenteerd met diverse culturele activiteiten om daarmee inzicht te krijgen in de



gebouwelijke situatie en de gebruiksmogelijkheden. De belangstelling om de Gashouder voor incidenteel gebruik neemt toe, al leidt de zeer slechte akoestiek (galm) regelmatig tot een 'no go'. In 2018 is de bouwkundige staat onderzocht en daaruit blijkt dat het gebouw in een slechte tot matige staat verkeert. Inmiddels ligt er een stappenplan van aanpak waarbij de Gashouder wind- en waterdicht wordt gemaakt in combinatie met bouwkundige voorzieningen (stap 1= € 600.000,=), de buitenschil en het dak wordt geconserveerd (stap 2= € 2,2 mio) en voorzieningen worden gerealiseerd (vloer, isolatie, akoestiek, klimaat sanitair en dergelijke) om het gebouw geschikt te maken voor evenementen (stap 3= € 1,2 mio tot € 2,6 mio). Totaal derhalve € 4 tot € 5,5 mio afhankelijk van de wensen rondom de inzetbaarheid van het gebouw en exploitatiemogelijkheden. Er is nog niet gekeken naar exploitatiemodellen. In de grex Belvédère was € 400.000,= uitgetrokken voor de Gashouder voor eerste acties (onderzoeken, eerste maatregelen, calamiteiten en dergelijke). Daarvan resteert afgerond € 380.000,=.

3.2 De Kazemat A

De Kazemat A (ook een gemeentelijk monument) ligt in het gebied Lage Fronten waar inmiddels het merendeel van de oude vestingmuren zijn geconsolideerd en gerestaureerd. Dit vroeger moeilijk toegankelijk gebied is bereikbaar gemaakt middels paden en trappartijen. Daarnaast is het gebied door de realisatie van een droge gracht gekoppeld aan de Hoge Fronten. De Kazemat A was oorspronkelijk onderdeel van de verdedigingswerken rondom de stad en is grotendeels gespaard gebleven, slechts een deel is gesloopt voor de bouw van de Gashouder. Opmerkelijk is de onverwachte grootsheid van het interieur, verschillende grote en hoge ruimtes, dikke gemetselde muren en dergelijke. Het gebouw staat niet op de agenda voor restauratie en herbestemming en is recentelijk ook niet onderzocht op de bouwkundige staat. Er is dus geen beeld van de restauratiebehoefte en kosten.

3.3 Digital Art Center (DAC)

Het DAC heeft als doel het initiëren, exposeren en exploiteren van kunst- en cultuuruitingen die zijn vervaardigd met hedendaagse digitale technieken. Concreet: het betreft een totaalconcept waarbij wordt 'gespeeld' met digitale technieken door het gehele complex. Kunstwerken en cultuur wereldwijd wordt hierbij betrokken en digitaal zichtbaar gemaakt. Naast langlopende exposities produceert DAC events, zowel op eigen initiatief als in opdracht. Denk onder andere aan cultuurhistorische exposities, theatrale evenementen et cetera. Een bezoek aan het DAC houdt het midden tussen een expositie en een evenement. Het is de bedoeling dat jaarlijks 1 of 2 in het oog springende exposities tentoon worden gesteld waarbij bijvoorbeeld hedendaagse kunst en gerenommeerde kunstenaars uit de twintigste eeuw centraal zullen staan. Of er wordt ingezoomd op



een oude meester. Bezoekers worden letterlijk omringd door beelden en audio, een overrompelende totaalbeleving waarbij de ronde vorm van de Gashouder zijn bijdrage levert. De exposities hebben een tijdsduur van 60 minuten, opgedeeld in een entreepresentatie, een Maastricht presentatie, de expositie en enkele interactieve previews. Het is een doorlopende voorstelling, waarbij de groepen bezoekers via vooraf gereserveerde time-slots binnenkomen. Daarmee wordt gestuurd op beheersbare bezoekersstromen verdeeld over de dag-week. De technische voorzieningen maken het mogelijk om de ruimte in korte tijd aan te passen en opnieuw in te richten. Geheel anders dan in de traditionele museale ruimten kan een doorlopende expositie in korte tijd worden omgezet in bijvoorbeeld een congres of een dinnershow. Er is een grote flexibiliteit in de programmering. In Nederland is er geen sprake van een vergelijkbaar concept op een vaste locatie, wel in enkele Europese steden worden gashouders op diverse manieren ingezet.

In combinatie met de exposities in de Gashouder wordt de Kazemat A ingezet voor ondersteunende functies als de ontvangstruimte voor de bezoekers met onder andere ticketverkoop, garderobe, sanitaire voorziening en horecafunctie. Het is de bedoeling om beide gebouwen aan elkaar te verbinden. Ingeval Kazemat A niet beschikbaar zou zijn, zal op korte afstand van de Gashouder nieuwbouw moeten komen om deze ondersteunende functies onder te brengen. In combinatie met de horeca in Kazemat A zou het plan ook kunnen voorzien in evenement gerelateerde horeca in de Gashouder, bijvoorbeeld als onderdeel van een besloten bedrijfsfeest inclusief catering of een dinnerparty. En in Kazemat A zou er ook ruimte moeten zijn voor de 'losse' bezoeker met mogelijkheid van een terras op een zorgvuldig in te passen locatie.

3.4 Waarom Maastricht? (afkomstig uit het businessplan van initiatiefnemer)

Maastricht en de Euregio is een bewuste keuze van de initiatiefnemer. De Euregio rond Maastricht (met inachtneming van België en de westelijke regio van Duitsland) kent hoge demografische aantallen en daarmee bezoekerspotentieel. Het grootste potentieel bevindt zich in de regio Keulen, Frankfurt en Düsseldorf. Het DAC richt zich in haar marketingstrategie en meertalige publiciteitscampagnes op publiek uit de Euregio. Daarnaast presenteert Maastricht zichzelf door de centrale ligging als 'Europese' stad en is het een gewilde bestemming voor short-stay bezoekers door de sfeer en karakter in combinatie met cultuur, historie en uitgaansgelegenheden. Het DAC voegt hier voor de stad en regio een nieuw element aan toe.

3.5 Bezoekersaantallen (afkomstig uit concept businessplan van initiatiefnemer)

Het DAC stelt zich een jaarlijks aantal van ruim 200.000 bezoekers ten doel. Dit aantal is gebaseerd op de toeristische kengetallen van Maastricht, gecombineerd met de potentie van de Euregio. Tevens is bekeken wat vergelijkbare projecten qua bezoekersaantallen trekken over een langere



periode. Het DAC is 6 dagen per week geopend. Dinsdag t/m vrijdag 10.00 - 18.00 uur, zaterdag en zondag van 10.00 - 22.00 uur. De kosten van een ticket bedragen € 12,50.

3.6 Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar middels openbaar vervoer op loopafstand en voor de bezoeker met de auto-fiets zijn er meerdere parkeeropties, zelfs in de directe omgeving. De vervoersstromen zijn via de gereserveerde time-slots beheersbaar (te maken). De parkeersituatie maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsstudie.

3.7 Personeel

Het management van het DAC bestaat uit 4 personen. Voor de exploitatie van de Kazemat A en de Gashouder is horeca- en servicepersoneel nodig, in totaal gaat dit om circa 20 fte's. Daarnaast worden contracten aangegaan met horecaleveranciers en security- en schoonmaakbedrijven. Op projectbasis zal worden samengewerkt met lokale bedrijven op het gebied van marketing. DAC zal worden uitgenodigd toe te treden tot de Stichting Sphinxkwartier ten behoeve van marketing en programmering.

3.8 Beschikbaarstelling gebouwen

Voor DAC is uitgangspunt een langjarige (10 jaar of langer) permanente invulling gelet op de hoogte van de investeringen. Voor alleen al de digitale apparatuur wordt een bedrag geraamd van € 4,5 mio. De vraag over verkoop-verhuur dan wel erfpacht staat nog open. Het heeft de voorkeur om grip te houden op deze voor het gebied cruciale gebouwen via verhuur of erfpacht. Vragen als investeringen in de gebouwen en in de inrichting, (huur)prijzen en dergelijke komen terug in de haalbaarheidsstudie.

3.9 Natuur

Gelet op de aanwezige natuurwaarden in het gebied is zorgvuldige inpassing van functies en bezoekers(stromen) aan de orde, ook bij de positionering van buitenruimtes-een terras.

3.10 Gasverdeelstation

Zowel de Gashouder als de Kazemat A liggen op korte afstand van het gasverdeelstation aan de Lage Frontweg inclusief een aanwezige hogedruk leiding. Het aspect externe veiligheid in relatie tot bezoekersaantallen kan hier een cruciale rol spelen en dient dus nader onderzocht te worden in de haalbaarheidsstudie.



3.11 Medegebruik

De gebouwen liggen vlak bij de stadsweide. In het kader van de haalbaarheidsstudie wordt bekeken in hoeverre en onder welke voorwaarden het mogelijk is om deze objecten ook voor de stad en evenementenorganisatoren van de stadsweide beschikbaar te houden. Vanwege het feit dat de restauratie en herbestemming van beide objecten niet terugkomt in enig beleidsplan dan wel begroting wordt ervan uitgegaan dat dit geen harde voorwaarde is bij dit initiatief.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Duurzaamheid wordt als thema meegenomen bij de haalbaarheidsstudie.

5. Effect op de openbare ruimte

Wordt meegenomen bij de haalbaarheidsstudie.

6. Personeel en organisatie

Inzet van capaciteit voor de haalbaarheidsstudie (ambtelijk, aangevuld met externen) is en wordt bekeken.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De kosten van de haalbaarheidsstudie worden globaal geraamd op € 150.000,=. Deze kunnen ten laste worden gebracht van het door de raad eerder beschikbaar gestelde bedrag van € 400.000,=. In relatie tot de inzetbaarheid Kazemat A is nog niet helder welke onderzoeken allemaal nodig zijn in het kader van de haalbaarheidsstudie.

Mocht het bedrag van € 150.000,= niet toereikend zijn, dan zal het budget in overleg met de portefeuillehouder worden aangepast ten laste van het bedrag van € 400.000,=. In de haalbaarheidsstudie komt uiteraard een financiële paragraaf terug. Als de resultaten voorliggen, volgt er een advies over de verdere processen inclusief betrokkenheid van de raad.

9. Aanbestedingen

De initiatiefnemers van het DAC hebben zich gemeld bij de WOM omdat zij mogelijkheden zien voor het realiseren van hun plan in combinatie met het renoveren van deze twee monumentale gebouwen in een uniek te noemen 'setting'. Binnen de WOM is ruimte voor een-op-een contact en verkoop.



De diverse onderdelen/onderzoeksthema's van de haalbaarheidsstudie worden in de markt gezet conform wet- en regelgeving.

10. Participatie tot heden

Vanaf 2017 is (en wordt) er onder andere met de Stadsmakers en andere belangstellenden geëxperimenteerd met allerlei activiteiten in de Gashouder. Dit was bedoeld om belangstelling te peilen en ervaring op te doen over gebruiksmogelijkheden. Het is zaak alle betrokkenen te informeren over de haalbaarheidsstudie. Zoals aangegeven zal deze op het onderdeel ecologie met de nodige zorgvuldigheid worden uitgevoerd.

11. Voorstel

1. Instemmen met de intentieovereenkomst voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de Gashouder en Kazemat A tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en de heer Robin Groenveld.
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst van ondergeschikte aard mandateren aan de directie van de WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
3. Kennisnemen van bijgaande raadsinformatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Naar verwachting is er ruim 12 maanden nodig voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie.