



Samenvatting

De raad heeft in het kader van de bezuinigingen bij de prébegroting 2021 besloten Timmerfabriek Zuid van een commerciële invulling te voorzien. In 2021 is dit deel van de Timmerfabriek dan ook openbaar te huur aangeboden. Met het afsluiten van een huurovereenkomst met Participatie en Co B.V. met het concept 'Blender Maastricht' wordt hieraan invulling gegeven. Deze huurovereenkomst gaat in op het moment dat de aan te vragen omgevingsvergunning onherroepelijk is.

De onderhavige verhuring past binnen de ambitie, zoals geformuleerd in het Ambitiedocument Herijking programma Belvédère (Raadsbesluit 18-02-2013), om de Timmerfabriek te laten fungeren als een culturele dynamo. Blender bestaat uit de Blender Factory, Blender Shop en Blender Bar & Food. Het concept zet in op een mix van horeca en retail met als hoofdfunctie een culturele invulling in de vorm van kunstenaarsateliers, een culturele werkplaats en expositieruimte waar de bezoeker op een interactieve manier cultuur kan beleven.

Beslispunten

1. Besluiten tot de verhuring van Richie Backfireplein 8 aan Participatie en Co B.V., waarbij de overeenkomst nu wordt ondertekend en ingaat op het moment dat de aan te vragen omgevingsvergunning onherroepelijk is. Het gehuurde zal gebruikt worden ten behoeve van het concept 'Blender Maastricht', met als hoofdfunctie een culturele invulling en daaraan ondergeschikt horeca en retail.
2. Besluiten tot een huurvrije periode van 3 maanden en gedurende maand 4 t/m 15 een ingroei uur toe te passen middels een korting van 10% van de huurprijs. Na deze periode een marktconforme huurprijs van € 200.000,- per jaar exclusief btw (kale huur).
3. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing verklaren op bijlage V1 '202176.001.015 Huurovereenkomst Richie Backfireplein 8 Maastricht' totdat deze na ingangsdatum -conform de Wet Open Overheid- openbaar gemaakt kan worden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 december 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Op 4 februari 2014 heeft het college ingestemd met de overname van de Timmerfabriek door de gemeente Maastricht van de WOM Belvédère.

Door de aankoop werd uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 29 mei 2012 waarin de raad besloot tot de realisatie van de Timmerfabriek.

Filmhuis Lumiere (gesitueerd aan Bassin 88), de Muziekgieterij (gesitueerd aan de noordzijde van de Timmerfabriek en in een nieuwbouwdeel) en Bureau Europa (gesitueerd aan Boschstraat 9) zijn reeds gehuisvest in de Timmerfabriek.

De zuidzijde van de Timmerfabriek is al die tijd onbestemd geweest. Met de verhuring aan Participatie en Co B.V. met het concept 'Blender Maastricht' wordt ook dit deel en tevens laatste leegstaande deel van de Timmerfabriek verhuurd.

Participatie en Co B.V. heeft als doel het organiseren en exploiteren van het concept 'Blender Maastricht', te weten culturele en maatschappelijke (voor 5% t.b.v. Maastrichtse burgers en verenigingen en gezelschappen die er een podium krijgen) activiteiten en daaraan ondergeschikt retail- en horeca-activiteiten. Het voorgenomen gebruik is conform het bestemmingsplan Timmerfabriek. De omgevingsvergunning en exploitatievergunning moeten nog verleend worden, waarbij uiteraard o.a. aan het bestemmingsplan wordt getoetst.

2. Context

In het raadstuk van 18 januari 2013, Ambitiedocument Herijking programma Belvédère, is aangegeven de Timmerfabriek te laten fungeren als culturele dynamo, door er gaandeweg steeds meer culturele functies te laten landen. De verhuring van Participatie en Co B.V. met het concept 'Blender Maastricht' past binnen deze ambitie.

Conform het besluit van de gemeenteraad is eind 2020 gestart met de voorbereidingen om te komen tot een commerciële verhuur van Timmerfabriek Zuid aan de Boschstraat 7. De raad heeft hiertoe in het kader van de bezuinigingen besloten bij de prébegroting 2021 die op 10 september 2020 is vastgesteld. Daarbij is de beoogde hoofdfunctie cultureel en dienen horeca en detailhandel ondergeschikt te zijn.

Het pand is een rijksmonument en het vigerend bestemmingsplan is 'centrum'.



Voor de verhuring aan Participatie en Co met de beoogde invulling en gebruik is een omgevingsvergunning nodig alsmede een exploitatievergunning. Beiden moeten nog verleend worden. Zodra deze zijn verleend worden ze toegevoegd aan de huurovereenkomst. Omdat de huurprijs boven de € 120.000,- ligt, is op basis van de Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd november 2021, besluitvorming over verhuur van bebouwd onroerend goed, voorbehouden aan het College van Burgemeester en Wethouders.

3. Gewenste situatie

De verhuring betreft het zuidelijk deel van de Timmerfabriek.

Met de gewenste verhuring aan Participatie en Co B.V. en het zogenaamde concept 'Blender Maastricht' met een mix van horeca en retail en als hoofdfunctie een culturele invulling wordt een geschikte bestemming gegeven aan dit deel van de Timmerfabriek.

Het initiatief voorziet in een mix van kunstenaarsateliers, een culturele werkplaats en expositieruimte waar de bezoeker op een interactieve manier cultuur kan beleven. Het concept Blender bestaat uit de Blender Factory, Blender Shop en Blender Bar & Food.

De Blender Factory op de eerste verdieping, is een culturele werkplaats die ruimte geeft aan lokale en internationale kunstenaars om eigen werk te produceren en waar bezoekers welkom zijn. De Blender Factory gaat samenwerken met de stichting 'The Artist and the Others', 'Stichting Ateliers Maastricht (SAM)', Artichoque Art Gallery en Zuyd Hogeschool afdeling Visuele Communicatie en Communication and Multimedia Design. Hiermee zijn intentieovereenkomsten afgesloten en deze worden na afsluiting van de huurovereenkomst omgezet in samenwerkingsovereenkomsten.

De Blender Shop bevindt zich aan de Boschstraat zijde van de Timmerfabriek op de begane grond. Hier kan de bezoeker de in de Blender Factory geproduceerde werken kopen.

Blender Bar & Food, het horeca-gedeelte, bevindt zich aan de tuinzijde van Timmerfabriek op de begane grond. Hier wordt het Blender concept voor de bezoeker ook culinair "beleefbaar" gemaakt. Blender Bar & Food werkt samen met verschillende food-chefs. In verschillende keuken-ateliers bereiden smaakmakers uiteenlopende gerechten. Hiermee voegt de horeca iets toe aan het cultuurconcept in termen van aantrekken bezoekers en het bieden van een totaalbeleving.

Vergelijkbaar met Marres Kitchen, het restaurant Ipanema bij Bonnefanten Museum en de kantine bij de Van Eyck Academie. Blender Bar & Food is nadrukkelijk ondergeschikt aan de culturele component Blender Factory. Als de Blender Factory sluit blijft ook het horeca gedeelte gesloten.

Er dient rekening gehouden te worden met de medegebruikers Lumiere, de Muziekgieterij en Bureau Europa. Zo zal het openbare binnenterrein gezamenlijk gebruikt worden alsmede de entree en de



Middenstraat. Hierover zullen aparte afspraken gemaakt worden, die als addendum aan de huurovereenkomst (van alle gebruikers) worden toegevoegd. Een punt van aandacht is de brandveiligheid en in relatie daarmee het totaal aantal bezoekers dat terecht kan in de Timmerfabriek. Thans is dat afgestemd met de Muziekgieterij als enige huurder van het betreffende deel van het gebouw en dus op de bedrijfsvoering van Muziekgieterij. Die laatste kan en mag niet in het gedrang komen door de komst van een nieuwe huurder. Bij de afhandeling van de omgevingsvergunning zal de brandveiligheid als gevolg van de komst van de nieuwe huurder worden beoordeeld door het bevoegde gezag. Vanuit brandveiligheid benodigde aanpassingen aan Timmerfabriek Zuid komen voor rekening en risico van de nieuwe huurder.

De ingangsdatum van de huurovereenkomst is bepaald op het moment dat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen. Partijen leggen die datum t.z.t. vast via een allonge bij de overeenkomst. Gedurende de periode tot het ingaan van de overeenkomst heeft huurder slechts beperkte toegang tot het gebouw. In die periode is het enkel mogelijk om korte bezoeken aan het gehuurde te laten plaatsvinden. Deze korte bezoeken zijn bedoeld om de plannen van huurder nader te kunnen concretiseren en exploitanten binnen het beoogde concept te kunnen werven. Hiermee is expliciet geen sprake van een oplevering, alsmede ontstaat expliciet geen huursituatie. De overeenkomst wordt (op verzoek van huurder) afgesloten voor een periode van 10 jaar, waarna ze telkens met 5 jaar wordt verlengd.

Mocht de omgevingsvergunning onverhoopt niet verleend (kunnen) worden, dan hebben partijen het recht de overeenkomst te ontbinden en bestaat er geen aanspraak op vergoeding van schade en kosten.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

Partijen zijn een marktconforme aanvangshuurprijs overeengekomen van € 200.000,-- per jaar exclusief btw (kale huur). Tevens is een huurvrije periode overeengekomen van drie maanden. Aanvullend hierop is een huurkorting van 10% ten opzichte van de aanvangshuurprijs gedurende de periode vanaf maand vier tot en met maand vijftien na de ingangsdatum van de huurovereenkomst overeengekomen. Dit is in afwijking van en in aanvulling op de reguliere ingroei (de hierboven genoemde huurvrije periode) afgesproken vanwege de specifieke kenmerken van de casus. Het gaat immers om de commerciële verhuur van een monumentaal object, die zonder deze extra incentive moeilijker realiseerbaar is. Het gaat er om het initiatief een maximale kans te bieden om bij te dragen aan de ambitie van de gemeente om van Timmerfabriek de gewenste culturele dynamo te maken. In die zin kan er ook geen sprake zijn van een precedentwerking.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De Raad heeft diverse besluiten aangaande de Timmerfabriek genomen en is middels diverse raadsinformatiebrieven geïnformeerd over de stand van zaken.

11. Voorstel

1. Besluiten tot de verhuring van Richie Backfireplein 8 aan Participatie en Co B.V., waarbij de overeenkomst nu wordt ondertekend en ingaat op het moment dat de aan te vragen omgevingsvergunning onherroepelijk is. Het gehuurde zal gebruikt worden ten behoeve van het concept 'Blender Maastricht', met als hoofdfunctie een culturele invulling en daaraan ondergeschikt horeca en retail.
2. Besluiten tot een huurvrije periode van 3 maanden en gedurende maand 4 t/m 15 een ingroei uur toe te passen middels een korting van 10% van de huurprijs. Na deze periode een marktconforme huurprijs van € 200.000,-- per jaar exclusief btw (kale huur).
3. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing verklaren op bijlage V1 '202176.001.015 Huurovereenkomst Richie Backfireplein 8 Maastricht' totdat deze na ingangsdatum -conform de Wet Open Overheid- openbaar gemaakt kan worden.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Wanneer het college akkoord is, zal de huurovereenkomst ondertekend worden door de teammanager Vastgoed. Voorafgaande aan die ondertekening wordt de verhuring op grond van het Didamarrest gedurende 20 dagen gepubliceerd. Zulks ter meerdere rechtszekerheid (de verhuring is immers openbaar opengesteld). Tevens zullen de omgevingsvergunning en exploitatievergunning toegevoegd worden aan de huurovereenkomst zodra deze verleend zijn.

De zittende huurders van Timmerfabriek zijn geïnformeerd over de verhuring en de stand van zaken daarin. Met hen wordt verdere afstemming gezocht in gezamenlijke overleggen met huurder.