



Samenvatting

Het college heeft kennisgenomen van de studie naar de haalbaarheid van het initiatief van het Elisabeth Strouven Fonds om een aantal functies op één locatie onder te brengen in het pand Kunstfront. Doel van het bundelen van deze functies is het creëren van een nieuw concept. De zoektocht naar een geschikte locatie voor deze combinatie van functies loopt al geruime tijd en blijkt moeilijk. Ook voor de locatie Kunstfront geldt dat het plan van ESF niet binnen alle vastgestelde beleidskaders past. Het idee van de concentratie van de genoemde functies wordt als waardevol voor de stad gezien en draagt bij aan de ambitie uit het coalitieakkoord om de verbondenheid binnen de stad te versterken. Daarom wordt voorgesteld om onder een aantal strikte voorwaarden in te stemmen met het initiatief. Na het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning zal de gemeente met ESF een huurcontract afsluiten voor een periode van 5 jaar.

NOOT 22 augustus '23: vanwege lopende onderhandelingen was deze nota nog niet openbaar. Nu de onderhandelingen zijn afgerond -zij het met een negatief resultaat- wordt deze nota alsnog openbaar gemaakt.

Beslispunten

Het college:

1. Gaat onder voorwaarden akkoord met het vestigen van het initiatief van ESF in het Kunstfront.
2. Koppelt de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en de geformuleerde voorwaarden terug aan ESF.
3. Gaat, indien ESF instemt met de voorwaarden, over tot het starten van de vergunningsprocedure en na afronding hiervan het opstellen van een huurovereenkomst voor een periode van 5 jaar.
4. Verklaart geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing op bijlage V1_Haalbaarheidsstudie ESF.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 december 2022:

Conform.



1. Aanleiding

ESF is op zoek naar een plek in de stad om zijn initiatief, dat bestaat uit een aantal onderdelen, te laten landen in 1 pand en heeft zich daartoe tot de gemeente gewend.

Het concept van het ESF bestaat uit de volgende initiatieven, allemaal sociaal/maatschappelijk, cultureel of natuurgerelateerd van aard. Het gaat om:

- Stichting Fietsbank: verzamelen, gratis repareren en uitgifte van fietsen aan de doelgroep die daar geen middelen voor heeft;
- Stichting Goede Start: verzamelen, herstellen en verkopen/uitgeven van kinderkleding, kinderbenodigdheden (tot en met ledikantjes), voeding en luiers aan de doelgroep die daar geen middelen voor heeft;
- Stichting Voedselbank De Gouwe: verzamelen en verstrekken van voedsel (in winkelvorm) aan de doelgroep die daar geen middelen voor heeft;
- Stichting Dress for Success: kledingherstel en uitgifte, ruimte voor workshops om de doelgroep weer in het werkproces te brengen;
- Stichting Leergeld: financiële ondersteuning voor kinderen uit de doelgroep die daar geen middelen voor heeft;
- André Rieu: gratis beschikbaarstelling muziekinstrumenten en docenten om kinderen muziekonderwijs te geven die daarvoor niet terecht kunnen in het reguliere aanbod.
Het vestigen van dit initiatief in het pand Kunstfront is nu niet concreet aan de orde, voor dit specifieke (muziek)initiatief wordt gedacht aan een aanbouw op termijn;
- Talent voor gezond leven: kinderen in contact brengen met cultuur en natuur;
- Ontmoetingsplek voor organisaties op sociaal/maatschappelijk, cultureel en natuurgebied.

Bovenstaande opsomming is de lijst van initiatieven die aan het begin van de studie is genoemd door ESF. Gaandeweg de studie is duidelijk geworden dat concepten kunnen wijzigen van insteek en dat (nog) geen harde garanties kunnen worden gegeven dat bovenstaande initiatieven ook daadwerkelijk willen/kunnen landen op genoemde plek. Voor de studie is bovenstaande lijst wel als uitgangspunt gehanteerd.

De zoektocht naar een geschikt pand duurt inmiddels ruim twee jaren. In eerste instantie is naar de Sint Gerardusweg gekeken en ook naar de Timmerfabriek. Beide plekken zijn door de gemeente om uiteenlopende redenen niet geschikt/haalbaar bevonden. Vervolgens is de focus gelegd naar de gebiedsontwikkeling Belvédère. Daarbinnen concentreert zich nu de aandacht op het pand Kunstfront (Cabergerweg 47) dat is gelegen binnen het deelgebied Radium.

Met de raadsinformatiebrief van 5 mei 2022 hebben we de raad geïnformeerd over het feit dat we in dit kader de haalbaarheid van het initiatief op deze locatie onderzoeken.



Het betreft in hoofdzaak een initiatief op sociaal-maatschappelijk vlak. Daarom is in eerste instantie een inhoudelijke toets gedaan door de afdeling Sociaal. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de afdeling Ruimte, waar het concept op de meest wezenlijke aspecten is getoetst aan het beleid en (ruimtelijke) regelgeving. Het plan is ook beoordeeld door de afdeling Economie en Cultuur. Om het plan/concept zo concreet mogelijk in beeld te krijgen (er is geen uitwerking op papier), heeft een interview met ESF plaatsgevonden. In de haalbaarheidsstudie (zie bijlage) is alle opgehaalde informatie van de verschillende beleidsafdelingen verwoord.

2. Context

Coalitieakkoord 2022-2026: Maastricht stad van verbondenheid.

3. Gewenste situatie

Doel van het bundelen van deze functies is het creëren van een nieuw concept waarbij de functies elkaar versterken en waarbij ook een positieve wisselwerking ontstaat met de omgeving waarin ze gehuisvest worden.

Het opstellen van de haalbaarheidsstudie (geheime bijlage) heeft heel wat tijd gekost. Uit eerste sectoraal ambtelijke verkenningen is naar voren gekomen dat een concentratie van de genoemde functies als waardevol voor de stad wordt gezien. Het initiatief draagt bij aan de in het coalitieakkoord verwoorde ambitie om de verbondenheid binnen de stad te versterken, zo blijkt uit de verkenningen. Evenwel past het concept op basis van voor specifiek Belvédère, alsook voor de gemeente in haar geheel vastgestelde beleidskaders niet een op een op deze locatie. Bovendien is gaandeweg de haalbaarheidsstudie duidelijk geworden dat het concept niet vastligt en dat (nog) geen harde garanties kunnen worden gegeven dat bovenstaande initiatieven ook daadwerkelijk willen/kunnen landen op genoemde plek.

Het vinden van een geschikte locatie is in het verleden (en ook nu weer) echter een bijzonder lastige opgave gebleken; de zoektocht loopt al ruim 2 jaar. Gezien het vernieuwend karakter van het concept is het niet waarschijnlijk dat de gemeente een andere locatie kan aanbieden die wel volledig passend is. Met inachtneming van de eerste sectorale verkenningen is daarom in een tweede verkenning vanuit een ja-mits-principe gezocht naar voorwaarden waaronder het plan alsnog zou kunnen landen in het pand Kunstfront.



Voorwaarden waaronder (tijdelijk) huurcontract kan worden aangegaan:

ESF stelt in overleg met de gemeente een ruimtelijke motivering op en vraagt vergunning aan voor het initiatief. Indien de gemeente tot vergunningverlening komt, en deze onherroepelijk is geworden, wordt een huurovereenkomst met de volgende voorwaarden opgesteld;

1. Het pand wordt niet verkocht, maar door de WOM kostendekkend verhuurd, waarbij ESF de enige contractpartij en het enige aanspreekpunt is. Het ESF betaalt de volledige huurprijs en servicekosten, ook als er (tijdelijk) sprake is van leegstand;
2. Het ESF ontvangt geen gemeentelijke bijdrage voor de huur;
3. De te verhuren ruimtes worden casco opgeleverd. Het ESF is ermee bekend dat de bovenverdieping alleen bereikbaar is via de centraal gelegen trap en er in eerste instantie alleen op de begane grond sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Eventuele aanpassingen na renovatie komen voor rekening van het ESF;
4. ESF stelt een gebouwbeheerder aan en is aanspreekpunt voor de deelnemende initiatieven;
5. Detailhandel en voedselverstreking, voor zover dit geen ondergeschikte vorm van horeca of verkoop (bijvoorbeeld van creatieve bedrijvigheid) betreft, is uitgesloten;
6. Op het voorterrein komt een beperkte zone als 'pick-up point'. Verder dienen bezoekers die met de auto komen gebruik te maken van de omliggende (betaalde) parkeerterreinen. Voor medewerkers komen er zes parkeerplaatsen beschikbaar op het Radiumterrein. Leveranciers kunnen laden en lossen via het Radiumterrein;
7. De gemeente Maastricht geeft geen enkele garantie over het blijvend karakter van de subsidies voor de deelnemende initiatieven.
8. Het concept dient aangevuld te worden met een culturele functie teneinde beter aan te sluiten bij het vastgestelde gebiedsprofiel.
9. Indien één of meerdere initiatieven stop(t)(pen), dan is de WOM/gemeente niet verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe locatie;

Kanttekening

- Zoals gebruikelijk kunnen na publicatie van een verleende vergunning zienswijzen worden ingediend. Op voorhand kan daarom niet worden gegarandeerd dat een verleende vergunning onherroepelijk is.
- Draagvlak plannen ESF. Het initiatief hiertoe ligt bij ESF. Dit sluit aan op de basisregel van de nieuwe Omgevingswet, waarbij het vooraf vinden van draagvlak in de omgeving van belang is.



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

Het pand zal kostendekkend worden verhuurd, zoals ook verwerkt in de grondexploitatie 2022, vastgesteld door de raad op 21 juni 2022. De subsidies die Sociaal verstrekt, zijn ter ondersteuning van de initiatieven zelf en niet bedoeld voor de huisvesting ervan. Aanvullende subsidiemogelijkheden zijn er vanuit Sociaal/gemeente niet.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Er hebben in dit proces meerdere gesprekken plaatsgevonden met ESF. Verder hebben bedrijfsbezoeken plaatsgevonden aan de mogelijke deelnemers aan het concept. Bedrijven op het Radiumterrein zijn geïnformeerd over de haalbaarheidsstudie.

11. Voorstel

Het college:

1. Gaat onder voorwaarden akkoord met het vestigen van het initiatief van ESF in het Kunstfront.
2. Koppelt de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en de geformuleerde voorwaarden terug aan ESF.



3. Gaat, indien ESF instemt met de voorwaarden, over tot het starten van de vergunningsprocedure en na afronding hiervan het opstellen van een huurovereenkomst voor een periode van 5 jaar.
4. Verklaart geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing op bijlage V1_Haalbaarheidsstudie

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het collegebesluit volgt een gesprek met ESF over de voorwaarden. Indien ESF instemt met de voorwaarden, wordt de vereiste ruimtelijke procedure (vergunningstraject) opgestart en de omgeving actief geïnformeerd en betrokken bij het plan.

Indien bovenstaand proces leidt tot het opstellen van een huurovereenkomst zal het voornemen tot deze onderhandse verhuur kenbaar worden gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed). Ondertekening van de huurovereenkomst vindt op zijn vroegst plaats twintig dagen na publicatie van de kennisgeving, indien de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij.

Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelwijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt. In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verhuur. ESF kan redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt worden inzake het huisvesten van deze sociaal-maatschappelijke, culturele en natuurgerelateerde functies. De vraag komt deels voort uit een gedwongen vertrek van enkele initiatieven op de bestaande locaties als gevolg van nieuwe gemeentelijke ontwikkelingen.

Renovatie Kunstfront

De opdracht tot renovatie van het pand Kunstfront is inmiddels gegund, nog dit jaar wordt gestart met de uitvoering. Oplevering van het cascoherstel is voorzien in het najaar 2023.