

- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: WOM Belvédère,
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met portefeuillehouder wethouder Aarts

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Uitvoeringsplan FashionHouse

1. Aanleiding.

Het FashionHouse is de incubator c.q. het bedrijfsverzamelgebouw waar mode-makers worden geïncubeerd tot ondernemer c.q. passende huisvesting vinden. Het project komt voort uit de raadpleging van het creatieve veld bij de opstart van Mode Maastricht. Fysieke huisvesting en hulp naar en in ondernemerschap waren daar de eerste twee lijnen (zie de creatieve nota).

Het project past in de verdiepingslijn; economische visie "Made in Maastricht", 2e pijler "complete cultuurstad", nota "creatieve industrie", uitvoeringsprogramma "Mode Maastricht", Projectplan FashionHouse.

Het projectplan is goedgekeurd in de collegenota en raadsnota "Investeringsimpuls € 2 miljoen". In de begroting 2015 is voor dit project € 250.000 toegekend ten laste van de reserve duurzame sociaaleconomische structuurversterking.

Eén van de gebouwen binnen de Vredestein locatie (plangebied Belvédère) is het zogenaamde LAB-gebouw. Een pand met fors volume. Momenteel wordt de begane grond verbouwd o.a. tot repetitieruimte, werkateliers en een kantoor voor de Toneel Groep Maastricht (TGM), waarmee een huurcontract is afgesloten. De 1^e en de 2^e verdieping van het gebouw worden nog voor de zomer wind- en waterdicht gemaakt. Beide verdiepingsvloeren zijn open ruimten, zonder voorzieningen. Elke laag heeft een bvo van ca. 1.700 m².

Belvédère is als gebied aangewezen om het creatieve kwartier van Maastricht te worden. Als het LAB-gebouw verder wordt ingevuld met creatieve bedrijven waaronder het initiatief Fashion House doet dit recht aan die strategie met dien verstande dat er ruimte resteert voor huisvesting van andere functies.

Het plan is om één van de verdiepingsvloeren te vullen met de mode-creatieven. Er wordt ca. 1.000 m² vloeroppervlak gevraagd, te verdelen in werkruimtes met wanden, opslag, facilitair (ontmoeting,



koffiehoek) en een gedeelte vrije vloer voor presentatie. Omdat er geen voorzieningen aanwezig zijn, vraagt het inrichten en gebruiksklaar maken om een investering.

Omdat het plan van de mode-creatieven past binnen de visie en er vanuit de impuls gelden € 2 miljoen een financiële bijdrage wordt gedaan, is dit het juiste moment om het verder op te pakken.

2. Relatie met bestaand beleid.

Stadsvisie

Maastricht streeft vanuit haar Stadsvisie en de Stadsvisie revisited 2008, naar een duurzame sociaaleconomische structuurversterking. Economie staat daar voor inkomen, participeren, sociale stijging en meer.

Economische visie

In deze economische visie zijn drie pijlers benoemd die de stad weerbaar, economisch sterk en toekomstbestendig moeten maken: kennisstad, complete cultuurstad en ontmoetingsstad.

Uitvoeringsnota Creatieve Industrie

Deze uitvoeringsnota d.d. 18 november 2014 van de tweede pijler van de economische visie "Made in Maastricht" heeft vier concrete actielijnen:

- a.. Het versterken van de fysieke creatieve infrastructuur;
- b. Het stimuleren van het ondernemerschap;
- c. Het uitstralen van de successen via 'branding'
- d. Het verbinden van de spelers in de sector (netwerken).

Maastricht, stad van culturele carrières

Voortbouwend op de rijke culturele infrastructuur die er al is, wil Maastricht de mogelijkheden vergroten om in de stad culturele carrières te maken. Dat is goed voor de makers van cultuur, die zo een omgeving vinden waarin ze hun artistieke kwaliteiten kunnen vervolmaken.

Kaderbrief 2014 en Begroting 2015

Bij de vaststelling van de kaderbrief op 8 juli 2014 is binnen de middelen investeringsfonds van € 3 miljoen, verbonden aan het amendement, een verdeling aangebracht: €2 miljoen wordt ingezet op het duurzaam versterken van de stedelijke economie en de werkgelegenheid in lijn met de vastgestelde economische visie. In de Begroting 2015 is € 250.000,- bestemd voor het FashionHouse.

Project Fashion House:

Een incubator voor creatief talent. Waar afgestudeerden begeleid worden van kennis, naar kunde en kassa. Talent en kunde hebben de afgestudeerden van de ABK al. De weg naar draaiende bedrijven hebben zij echter niet (vaak) gevonden.

Ambitiedocument "Antwoord van de Sphinx"

Het Labgebouw is bij uitstek geschikt voor vestiging van creatieve, culturele en ambachtelijke bedrijven conform het bestemmingsplan Noorderbrug e.o..

Bestemmingsplan Noorderbrug e.o. (onherroepelijk vastgesteld op 20 maart 2013)

De bestemming ter plaatse van het Labgebouw is 'bedrijventerrein'; op grond hiervan mogen hier bedrijven gevestigd worden die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De voorziene functies (ateliers, opslag) zijn rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. is tot slot op 26-06-2012 vastgesteld door de gemeenteraad en op 20-03-2013 onherroepelijk geworden.

Raadsbesluit 76-2014 en 66-2015.

Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2014 (76-2014). In deze nota is onder paragraaf 5.2.4.2. de investeringen in dit gebouw aangegeven.



In de raadsnota 66-2015 stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2015 is onder paragraaf 5.2.2 Grex Belvédère 2 Frontenpark, is het gereedmaken van dit gebouw voor culturele en creatieve activiteiten goed weergegeven.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

In de uitvoeringsnota Creatieve Industrie is uitgelegd dat het creatieve veld met name behoefte heeft aan fysieke huisvesting en ondersteuning in en naar ondernemerschap.

Het FashionHouse is een zogenaamde incubator dat beide elementen invult: enerzijds wil het huisvesting geven aan creatieve makers (productieruimten). En aan de andere kant wil het een programma aanbieden dat deze groep makers promoot ('the place to be'), helpt verbindingen te leggen (cross over, massa en diversificatie) alsook begeleiding naar -zelfstandig- ondernemerschap.

Het voorgestelde project is een impuls om een ontwikkeling in gang te zetten. Het draagvlak van partijen is daarom een voorwaarde. De impuls gelden zijn ook beperkt in tijd; zij beslaan een periode van 3 jaar. En dienen dus – slechts - als tijdelijke katalysator.

In die drie jaar zal het bedrijfscluster het project geheel – moeten - overnemen. Door de investering in het gebied, het gebouw (reële huurprijzen voor deze sector) en het programma (massa aan creatieve mode ondernemers) zijn de randvoorwaarden geschapen voor ondernemerschap dat straks op eigen benen kan staan. De investering in het gebouw en de investering in ingroei huren rechtvaardigen vanuit duurzaamheidsoptiek de besteding van de project gelden Fashionhouse.

Reden om de investeringsimpuls in te zetten (zie paragraaf 9)

.Gemeld dient te worden dat met dit besluit het project FashionStore (de winkel) los gekoppeld wordt van het project FashionHouse (de incubator). Hoewel de meerwaarde van een koppeling door alle partijen onderschreven wordt is het vanuit kosten oogpunt (€ per m2 vvo) niet haalbaar. Voor de FashionStore is een afzonderlijk traject opgestart.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

N.v.t.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.

9. Financiën

Projectbudget FashionHouse

Bij de vaststelling van de begroting 2015 heeft de Gemeenteraad € 250.000,= voor het project FashionHouse bestemd. Voorgesteld wordt hiervan € 100.000,= te investeren.

WOM Belvédère



De geraamde investering door de WOM Belvédère bedraagt € 615.000,= excl. btw. Rekening houdend met de bijdrage WOM ad € 65.000,= en de bijdrage Economie (Investeringsimpuls) ad € 100.000,= moet de WOM nog € 450.000,= activeren. De kosten die met deze activering gemoeid zijn, zijn vertaald in de huur ad € 65 die per m2 vanuit de WOM Belvédère BV gevraagd wordt.

10. Voorstel

Het college wordt gevraagd:

1. In te stemmen met het verbouwen en gebruiksklaar maken van de 1^e of 2^e verdiepingvloer van het LAB-gebouw ten behoeve van het FashionHouse;
2. Instemmen met het financieel voorstel zoals omschreven in paragraaf 9
3. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot verbouwing en exploitatie van het LAB-gebouw over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering overgaat.

11. Vervolg / Planning.

De locatie heeft zoals al eerder in de nota aangegeven de potentie om uit te groeien tot een locatie waar Maastricht nog niet over beschikt. Rijksmonumenten zoals een deel van de gasfabriek en de schoorsteen van blijven behouden. De industriële gebouwen zoals het Labgebouw en het Kunstfront zijn geschikt voor "pionierende" functies (creatief, cultureel en ambachtelijk) en vormen daarmee het koppelteken tussen het industrieel gebied en het Frontenpark. Deze aanpak sluit direct aan bij het op raadsniveau vastgestelde ambitiedocument "Antwoord van de Sphinx" en de raadsnota's inzake de actualisering van de grex Belvédère. In deze nota's wordt aangegeven dat juist de Vredesteinlocatie in combinatie met het Frontenpark de plek is voor de creatieve, culturele en ambachtelijke bedrijven.

Van belang hierbij is dat er gestart wordt met voorinvesteringen door WOM om daarmee een vliegwiel op gang te brengen voor private investeringen die gericht zijn op duurzame en structurele investeringen en invullingen.

Als voorbeeld voor een soortgelijke ontwikkeling verwijzen wij naar het succesvolle eindresultaat van de locatie "het Brandweer" aan de Capucijnenstraat. Ook hier hebben de thema's flexibiliteit en tijdelijkheid een grote rol gespeeld in combinatie met de nieuwe vorm van stedenbouw en stedelijkheid. Deze ervaringen worden thans meegenomen.

Met deze aanpak ontstaat een gedifferentieerd aanbod qua locatie, prijs en aard waardoor er maximaal ingespeeld wordt op de marktvraag.

Na instemming van uw college met deze nota worden de potentiële huurders benaderd voor het sluiten van commerciële huurovereenkomsten. De potentiële kandidaten wachten daarop.

September 2015	overleg met kandidaat huurders (bespreken randvoorwaarden)
Oktober 2015	komen tot een inrichtingsplan (overeenstemming)
november 2015	opstellen werkschrijving/bestek
dec. 2015 t/m februari 2016	aanbestedingsprocedure
vanaf maart 2016	uitvoering
voorjaar 2016	oplevering