



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
ontwikkelingen rond hoeve Rome

DATUM
24 september 2020
Verz.: 24-09-2020

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
J (Judith) Egter

TELEFOONNUMMER
043 350 4466

ONZE REFERENTIE
2020-26355

E-MAILADRES
Judith.Egter@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bijgaand wil ik u informeren over de ontwikkelingen rond Hoeve Rome in Limmel. Organisatie The Masters ontwikkelde voor deze locatie een plan voor een integrale woon-, werk-, leer- en ontmoetingsplek. Helaas bleek dit plan onhaalbaar door een gebrek aan financiële middelen.

Plaatselijke situatie

Hoeve Rome betreft een gemeentelijk monument uit 1898 met circa 1.340 m2 gebruiksoppervlak. Een groot deel van de hoeve kwam in 2016 leeg te staan door het vertrek van voetbalvereniging R.K.V.C.L. Het woongedeelte wordt nu verhuurd via leegstandsbeheerder Ad Hoc. De schuur is in gebruik door een aantal buurtorganisaties, waaronder carnavalsvereniging de Braniemeekers en kinderboerderij Limmel. De kinderboerderij gebruikt ook de aanbouw van de schuur en het aangelegen buitenterrein.

In 2015 gaf de gemeente opdracht aan een bureau om een herbestemmingsonderzoek voor Hoeve Rome uit te voeren om daarmee de instandhouding van de hoeve te kunnen garanderen. Het advies was om in de hoeve een maatschappelijke functie te creëren, bestaande uit wonen, werken en ontmoeten. Twee externe partijen dienden hier een plan voor in, waarbij het plan van The Masters als beste uit de bus kwam.

The Masters

Het plan van The Masters rust op hetzelfde concept als dat van hun eerder gerealiseerde initiatieven aan Hoogfrankrijk en de Hoogbrugstraat. Het betreft een woon-, werk- en leerplek voor "anders ontwikkelen" en jonge statushouders met begeleiding door studenten. De schuur van de hoeve zou daarnaast dienen als ontmoetingsplek met horeca en diverse diensten, zoals een loket voor zorg- en hulpvragen voor omwonenden. De investeerder van The Masters wilde ook de locatie van de kinderboerderij kopen, de aanbouw renoveren en het (nog te sluiten) huurcontract met de gemeente overnemen. Een en ander zou leiden tot een optimale, integrale herontwikkeling van de locatie. Met The Masters spraken we af om gezamenlijk de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en bij positief resultaat aan de raad voor te stellen om het pand een-op-een aan hen te verkopen tegen een marktconforme prijs.



DATUM
24 september 2020

Gemeentelijke bijdrage

Tijdens de planontwikkeling bleek dat de renovatie en verbouwing van de hoeve een forse investering zou vergen. De begroting van de investeerder vertoonde een geraamd tekort van enkele tonnen. Als mogelijke oplossing is toen - vrijblijvend en met voorbehouden - besproken dat de gemeente zou onderzoeken of een bijdrage aan het project van The Masters mogelijk was. Destijds was de verwachting dat het benodigde bedrag wellicht kon worden vrijgemaakt uit het SIF (Sociaal Investerend Fonds) en het budget voor herstructurering. Dit jaar werd echter duidelijk dat deze gelden hiervoor niet beschikbaar kunnen worden gesteld.

Het eerste Masterhome aan Hoogfrankrijk ontving een bijdrage uit het SIF van € 300.000 voor de verbouwing van het pand. De bijdrage was mogelijk omdat het ging om een experimenteel concept rond arbeidsparticipatie en maatschappelijke opvang. Het plan voor Hoeve Rome is echter het derde op rij en is daarom niet meer experimenteel te noemen. Een bijdrage aan de bouwwerkzaamheden of aan het plan in het algemeen zou nu dan ook worden gezien als staatsteun. Verder vormt ook de huidige bezuinigingsopgave een belemmering. Het college acht het daarom niet passend om één privaatrechtelijke partij, zonder enige vorm van mededinging, te bevoordelen met een subsidie.

Einde haalbaarheidsfase

In juni is aan The Masters meegedeeld dat de gemeente geen financiële bijdrage aan het plan kan verlenen. Zoals te begrijpen valt, toonden The Masters zich hierover teleurgesteld. De organisatie heeft immers een aantal jaren met veel enthousiasme aan het plan gewerkt en hierin ook geïnvesteerd.

Ten aanzien van Hoeve Rome beraden we ons nog op een mogelijk vervolg. In lijn met de wens van buurtraad Limmel en het uitgevoerde herbestemmingsonderzoek, leggen we daarbij de focus op een maatschappelijke functie die kan bijdragen aan een verbetering van de leefomgeving, door toevoeging van nieuwe voorzieningen. Een mogelijkheid is om de hoeve op de markt te zetten via een tender. Door een plan én prijs te vragen, is de verkoopprijs niet volledig bepalend bij de verkoop. Dit leidt mogelijk tot een lagere verkoopopbrengst maar biedt de gemeente ook de gelegenheid om te sturen op de gewenste invulling. Ook The Masters krijgen hiermee - desgewenst - een nieuwe kans om hun plan in Hoeve Rome waar te maken.

Aanverwante ontwikkelingen

In de ontwikkelingen rond Hoeve Rome zijn er daarnaast nog een aantal aandachtspunten:

- De schuur van Hoeve Rome is bij uitstek geschikt voor het creëren van een ontmoetingsplek. Om die reden is het wenselijk om de hoeve integraal (met schuur) op de markt te zetten. Dit betekent dat de huidige gebruikers de schuur dienen te ontruimen indien zich een geschikt en haalbaar plan voordoet. De gemeente kan niet worden verplicht om vervangende ruimte aan te bieden en bovendien is voor het huidige gebruik geen schriftelijke overeenkomst gesloten. Als tegemoetkoming zullen we aan alle gebruikers een gebruiksovereenkomst aanbieden met daarin een opzegtermijn van zes maanden, in plaats van 1 maand zoals gebruikelijk. Hierdoor heeft men meer tijd voor het vinden van vervangende ruimte.
- Met kinderboerderij Limmel zijn gesprekken gaande over het opstellen van een plan van aanpak voor de ontwikkeling naar een eventuele, algemeen toegankelijke dagbesteding. Afhankelijk van de uitkomst komt de kinderboerderij wellicht in aanmerking voor een subsidie uit het SIF voor kinderboerderijen. Deze subsidie kan de kinderboerderij gebruiken om (beperkt) vervangende voorzieningen op haar terrein te creëren.



DATUM
24 september 2020

- Buurtraad Limmel wil haar gebruiksovereenkomst met de gemeente voor de locatie van de kinderboerderij laten ontbinden zodat de kinderboerderij rechtstreeks een overeenkomst met de gemeente kan sluiten. De concept huurovereenkomst is inmiddels met de kinderboerderij besproken. Dit proces wordt eind dit jaar vervolgd nadat er meer duidelijkheid is over het hierboven genoemde plan van aanpak. Na het sluiten van een huurovereenkomst kan de kinderboerderij subsidie voor haar activiteiten aanvragen bij het sociaal domein. Verder biedt de huurovereenkomst de zekerheid dat een eventuele koper dit huurcontract van de gemeente dient over te nemen.
- In verband met het plan van The Masters heeft in november 2019 overleg plaatsgevonden met buurtraad Limmel en overige betrokkenen. Deze partijen zullen gelijktijdig worden geïnformeerd over het staken van het plan van The Masters en de vervolgstappen ten aanzien van de verkoop van de locatie.

Hoogachtend,

Anita Bastiaans
Wethouder zorg, welzijn, gezondheid en diversiteit