



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Verhuring Timmerfabriek Zuid

DATUM
17 oktober 2023
Verz. 17 oktober 2023

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
HJPM (Hans) Cratsborn

TELEFOONNUMMER
043 350 4772

ONZE REFERENTIE
2023.04234

E-MAILADRES
Hans.Cratsborn@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bij Raadsinformatiebrief van 20 december 2022¹ bent u geïnformeerd over de voortgang van de verhuring Timmerfabriek Zuid. Met deze brief informeren wij u nader over dit project.

Verhuring Timmerfabriek Zuid

In 2020 heeft uw gemeenteraad, in het kader van de bezuinigingen bij de prébegroting 2021, het besluit genomen om Timmerfabriek Zuid tegen commercieel tarief te verhuren. De gemeente heeft dit proces laten begeleiden door makelaar Aelmans, aangezien de verhuurmogelijkheden van deze bijzondere locatie moeten passen binnen de bestemming cultuur, maar ook binnen het kader van ondergeschikte horeca/leisure/retail. Het pand is "as is" in de markt gezet, zowel voor wat betreft het bestemmingsplan als het pand zelf.

Namens de gemeente Maastricht is de makelaar op zoek gegaan naar een passende gebruiker welke aansluit bij het monumentale en culturele karakter van deze plek en goed past bij de niet commerciële, culturele medegebruikers; poppodium Muziekgieterij, centrum voor architectuur en design Bureau Europa en filmhuis Lumière. Geïnteresseerde partijen hebben hun conceptvoorstellen kenbaar gemaakt en hiervan is afgewogen welke twee initiatieven op hoofdlijnen het meest pasten binnen de geldende voorwaarden. In het vervolgtraject moesten de concepten verder uitgewerkt worden om zo grondig te kunnen afwegen of het voorgestelde wel degelijk zou passen binnen de geldende randvoorwaarden. Nadat de eerste kandidaat zich om economische redenen terugtrok, is het traject met Participatie & Co BV van de heer Mark Curvers vervolgd. Hij presenteerde het concept Blender, dat bestaat uit een mix van cultuur, horeca en retail. De Blender Factory is een culturele werkplaats die ruimte geeft aan lokale en internationale kunstenaars om eigen werk te produceren en waar bezoekers welkom zijn. In de Blender Shop kan de bezoeker de in de Blender Factory geproduceerde werken kopen. Blender Bar & Food tot slot werkt samen met verschillende foodchefs. Cultuur (Blender Factory) zou hierbij de hoofdvulling van de ruimte vormen en horeca (Blender Bar & Food) en detailhandel (Blender Shop) zouden ondergeschikt blijven. Vanaf het begin is deze expliciete randvoorwaarde duidelijk gecommuniceerd aan de initiatiefnemer.

Na een intensief voorbereidingstraject werd op 11 januari 2023 een huurovereenkomst voor de verhuur van Timmerfabriek Zuid tussen de gemeente Maastricht en Blender gesloten. Deze huurovereenkomst zou echter pas ingaan op het moment dat door Blender een onherroepelijke

¹

<https://maastricht.parlaeus.nl/app/public/bestuursdocument/20a882808a2a280202a28028bda616d3>



DATUM
17 oktober 2023

omgevingsvergunning zou worden verkregen. Op 7 april 2023 werd door Blender een omgevingsvergunning aangevraagd. Aangezien deze aanvraag niet compleet was, is Blender tot vier keer toe de kans geboden de ontbrekende gegevens aan te vullen. Uiteindelijk is de aanvraag in behandeling genomen en beoordeeld.

Uitkomst aanvraag omgevingsvergunning

Na technische en inhoudelijke beoordeling van de aanvraag is de eindconclusie dat de aangevraagde omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Aan de weigering liggen de volgende overwegingen ten grondslag. Het plan voldoet niet aan de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingsomschrijving². Het voor de vergunning ingediende plan bevat culturele elementen die bijdragen aan de culturele visie van Maastricht. Echter, gelet op de culturele invulling, die gevraagd wordt op deze locatie (conform de functie van de Timmerfabriek zoals beschreven in het Ambitiedocument Belvédère), zijn de plannen onvoldoende om cultuur als hoofdbestemming te kunnen uitdragen. Ze kennen te weinig samenhang en te weinig verankering in de culturele sector. Aansluiten bij de bestaande culturele infrastructuur is nodig om de impact te maken die bij een hoofdfunctie hoort. Dit is in de aanvraag onvoldoende geborgd. Ook ontbreekt het aan overeenkomsten met noodzakelijke partners, zoals kunstenaars en makers. Op basis hiervan blijkt dat de verdere uitwerking van de voorgestelde culturele functie (Blender Factory) niet voldoende is om cultuur als hoofdfunctie aan te merken.

Daarnaast blijkt bij de invulling de horecafunctie (Blender Bar & Food) niet ondergeschikt te zijn aan de culturele hoofdfunctie, hetgeen conform het bestemmingsplan wel vereist is. In de aanvraag wordt de horecafunctie hoofdzakelijk op de begane grond uitgewerkt, waardoor de bezoeker hier als eerste terecht komt en niet bij de culturele functie. Ook zijn de openingstijden van de horeca ruimer dan die voor de culturele activiteiten. De horecafunctie wordt neergezet als economische motor binnen het concept, wat in tegenspraak is met het uitgangspunt van 'ondergeschikte horeca'. Nu horeca niet ondergeschikt is, dient de aanvraag getoetst te worden aan het vigerende horecabeleid. Dit heeft als uitgangspunt dat horeca dient te landen op locaties waar dat volgens het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan is. Slechts in uitzonderingsgevallen kan meegewerkt worden aan een afwijking/wijziging van de functie. Bij een nieuw initiatief wordt getoetst aan de criteria locatie, uniciteit, gewild, kwaliteit en bijzonder of een horecabestemming kan worden toegevoegd. Het gepresenteerde concept is niet uniek en toont ook niet aan of het een niche bediend (gewild). Hiermee is niet voldaan aan deze criteria.

Nu cultuur niet als hoofdbestemming is ingevuld, kan geen sprake zijn van ondergeschikte detailhandel (Blender Shop). Volgens de plannen worden in deze shop de in Blender Factory geproduceerde werken verkocht.

Naast deze negatieve inhoudelijke beoordelingen ontbreekt, ondanks herhaaldelijk verzoek, een aantal gegevens waardoor op onderdelen de toets aan het Bouwbesluit niet kan worden uitgevoerd. De constructieberekeningen alsmede het akoestisch rapport ontbreken, de brandveiligheid is nog onvoldoende onderbouwd en de stikstofberekeningen zijn nog onvolledig.

De uitkomst is zowel voor de gemeente als de initiatiefnemer teleurstellend, zeker gezien de lange en intensieve voorbereidingstijd waarin partijen de intentie hadden toe te werken naar een positieve uitkomst.

² Cultuur en ontspanning met daarbij behorende onderschikte detailhandel en horeca.



DATUM
17 oktober 2023

Vervolg

We zullen nagaan wat de ontstane situatie betekent voor de huurovereenkomst, waarin is opgenomen dat binnen een jaar na ondertekening een onherroepelijke omgevingsvergunning zou moeten worden verkregen.

Mocht het inderdaad niet lukken zoals het er nu naar uit ziet om de gewenste invulling in de Timmerfabriek gerealiseerd te krijgen, betekent dit het einde van het verhuurtraject. We zullen dan evalueren hoe het traject is gelopen en wat dit betekent voor toekomstige invulling van de betreffende locatie. Uiteraard zullen we uw raad hierin meenemen.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Alex Meij,
Wethouder Sociale Zaken, Gezondheid, Vastgoed, Personeel en Organisatie

Frans Bastiaens,
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap