



Raadsvergadering	
Volgnummer	15-2019
Onderwerp	Landbouwbelang
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2019-02153
Collegevergadering	7 mei 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholomé Telefoonnummer: 043-350 4601 Guid.bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Raadsnota 51-2017 incl. geamendeerd besluit Bijlage 3 Raadsnota 59-2018 Bijlage 4 Initiatief vrijplaats Bijlage 5 Enkele (theoretische) scenario's

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Inleiding

Bij raadsnota van 51-2017 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' (bijlage 2) d.d. 27 juni 2017 zijn de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang vastgesteld en het proces om te komen tot toewijzing en verkoop geaccordeerd. Via amendement heeft u ons opdracht gegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om de activiteiten van de culturele vrijplaats bij de herontwikkeling een plek te geven. Ook werd gevraagd om de zoektocht naar een alternatief onderkomen voor de vrijplaats te intensiveren. Met dit raadsvoorstel leggen wij de resultaten voor betreffende de uitvoering van dit geamendeerde raadsbesluit.



Consultatie van de markt

Op basis van het geamendeerde raadsbesluit heeft een eerste marktconsultatie plaatsgevonden. Er is sprake van weinig diepgang in de ideeën van de markt. Niet helder is in hoeverre deze realiteitsgehalte hebben. Op basis daarvan kan ons inziens geen weloverwogen afweging noch een besluit worden genomen over de herontwikkeling. Uit de consultatie blijkt verder dat het niet mogelijk is om de vrijplaats als geheel dan wel activiteiten daarvan in zijn huidige vorm en omvang en zonder verdere voorwaarden een-op-een in te passen bij de herontwikkeling.

Vervolg

Als vervolg voorziet uw raadsbesluit van 27 juni 2017 in een tenderprocedure. De voorbereiding daarvan is gestart. Daarmee bieden wij alle potentiële partijen de ruimte voor (nieuwe) ideeën om de herontwikkelingspotenties voor deze plek beter voor het voetlicht te brengen. In hoofdstuk 2.4 vragen wij uw aandacht voor de wijze waarop wij een tweetal belangrijke voorwaarden zijnde verhouding prijs-kwaliteit en bodemprijs in de tender willen betrekken. Bij de voorbereiding van de tender zijn wij geconfronteerd met een tweetal initiatieven en met een mogelijk relevante ontwikkeling. In de hoofdstukken 4.2, 4.3 en 4.4 treft u deze aan. Wij willen dit graag met u delen vooraleer wij het tenderproces daadwerkelijk starten.

Alternatieve locatie

Conform amendement en met inachtneming van de langjarige gedoogde situatie ter plekke van het Landbouwbelang is er eveneens gekeken naar mogelijke alternatieve locaties voor de culturele vrijplaats. Daarvoor lijkt het pand Kunstfront in het Radiumgebied bij het Frontenpark het meest geschikt. Voor de renovatie van het Kunstfront hebben wij het bedrag van afgerond € 1.350.000,= geraamd inclusief rente en indexering en exclusief btw. Dit bedrag is voorlopig in de grex Belvédère 2019 ten laste van de onrendabele top gebracht in afwachting van uw besluit over de definitieve bestemming van het Kunstfront en de dekking van deze investering.

Beslispunten

1. De tendervoorwaarden accorderen zijnde verhouding prijs-kwaliteit 50%-50% en bodemprijs van € 4 mio.
2. De boekwaarde van de locatie Landbouwbelang bevroren op € 6,5 mio om daarmee de voorgenomen herontwikkeling niet verder te belasten met stijgende kosten.



3. Alle vervolgcosten met betrekking tot het Landbouwbelang zijnde het bedrag van € 675.000,= voor 2019 jaarlijks inzichtelijk te houden in de grex Belvédère en ten laste brengen van de onrendabele top van de grex.
4. Voor de renovatie van het pand Kunstfront het bedrag van € 1.350.000,= exclusief btw en inclusief rente en indexering beschikbaar stellen, voorlopig ten laste van de onrendabele top van de grex in afwachting van uw besluit over de definitieve bestemming en het gebruik van dit pand al dan niet voor activiteiten van de vrijplaats en/of huidige gebruikers en over de aanwijzing van additionele dekkingsmiddelen als u hiervoor kiest.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van de grex Belvédère 2013 besloot uw raad tot een doorstart van de gebiedsontwikkeling Belvédère. In eerste instantie is onze prioriteit uitgegaan naar projecten als Noorderbrugtracé, Sphinx, Lindenkruis et cetera. Met het aantrekken van de markt kon vanaf 2016 de aandacht meer worden gericht op de locatie Landbouwbelang.

In raadsstuk 51-2017 d.d. 27 juni 2017 (bijlage 2, bladzijden 13, 14 en 15) hebben wij de randvoorwaarden voor de invulling van de locatie alsmede de procesaanpak ter vaststelling aan u voorgelegd. Daarop volgde geamendeerde besluitvorming met de vraag van uw raad om aandacht voor de culturele vrijplaats in het verdere proces.

In het raadsstuk grex Belvédère 59-2018 d.d. 3 juli 2018 hebben wij u meegenomen in de resultaten van het uitgevoerde geamendeerde raadsbesluit van juni 2017 tot dat moment en daarbij aangegeven dat er voor de jaarwisseling een apart raadsvoorstel zou volgen over de aanpak van de locatie Landbouwbelang.

In de raadsinformatiebrief van 11 december 2018 hebben wij toegezegd dat wij u in januari 2019 dit raadsvoorstel zouden aanreiken. Het raadsvoorstel dat voorligt, voorziet in deze toezegging.

Conform uw besluit van 27 juni 2017 bereiden wij thans een tenderprocedure voor.

In het lopende proces zijn wij geconfronteerd met twee initiatieven. Verder wordt op dit moment de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid uitgevoerd. Voordat wij de tenderprocedure starten, willen wij dit graag met u delen. In hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel komt een en ander terug. Vanwege de betrachte zorgvuldigheid heeft de voorbereiding van voorliggend raadsvoorstel meer tijd gekost dan was voorzien. Wij vragen uw begrip hiervoor.



Het is een gegeven dat er door de politieke partijen verschillend wordt aangekeken tegen inhoud en proces als gaat over de aanpak van de locatie Landbouwbang en de positie van de vrijplaats daarbij. Wij menen er goed aan te doen om hierna wat uitgebreider in te gaan op enkele thema's zodat u het raadsvoorstel in de juiste context kunt plaatsen.

1.2 Bevoegdheden

In het kader van uw besluit van 2017 aangaande procedure toewijzing en verkoop willen wij graag het volgende onder uw aandacht brengen voordat wij de tender starten. Het gaat daarbij over uw positie bij het proces.

De financiële verordening

In de financiële verordening van de gemeente ligt vast dat het college niet beslist over de verkoop van onroerend goed > € 1 mio (ervan uitgaande dat het Landbouwbang minimaal € 1 mio opbrengt) tenzij het onroerend goed deel uitmaakt van een door de raad vastgestelde grondexploitatie. Het onroerend goed maakt deel uit van de grex Belvédère die door u is vastgesteld en vanuit deze situatie kan het college over verkoop beslissen.

Artikel 169 Gemeentewet

Ingevolgde artikel 169, lid 4 Gemeentewet geeft het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheid (rechtshandeling onroerend goed) indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen of bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dat gebeurt dan via een zogenaamd peilingvoorstel. Krachtens artikel 169 Gemeentewet achten wij ons gehouden tot een peilingvoorstel voordat wij het Landbouwbang verkopen.

Bestemmingsplan en betrokkenheid bij majeure ontwikkelingen

Bovendien is er altijd sprake van raadsbetrokkenheid in het kader van de bestemmingsplanaanpassing als gevolg van het herontwikkelingstraject. En tot slot ligt daar de afspraak dat wij u sowieso betrekken bij majeure ontwikkelingen waar wij de aanpak van de locatie Landbouwbang onder scharen. Dat is ook nogmaals bevestigd in het raadsvoorstel van juni 2017.



De vraag is hoe nu te handelen tegen de achtergrond van het voorgaande daar waar het gaat over het voorbereiden en starten van de tenderprocedure. Voorop zij gesteld dat uw raad in principe alle besluiten rondom de aanpak van de locatie Landbouwbelang aan zich kan houden. Voor wat betreft het tenderproces gaat het daarbij over het omwerken van de randvoorwaarden die eerder op hoog abstractieniveau door uw raad zijn vastgesteld naar tendervoorwaarden. Tendervoorwaarden worden smart geformuleerd waarbij een onderlinge weging wordt bepaald zodat deelnemers aan de tender weten waar zij aan toe zijn en waaraan zij naar objectieve maatstaven worden getoetst.

Ingevolge raadsbesluit van juni 2017 worden tendervoorwaarden zoals ook te doen gebruikelijk door ons college opgesteld. Op basis daarvan zal dan tot toewijzing van de locatie aan een marktpartij worden overgegaan. En dan volgt ingevolge artikel 169 Gemeentewet het peilingvoorstel naar uw raad en het bestemmingsplan.

In dit proces is het belangrijk te onderkennen dat mocht uw raad achteraf via peilingvoorstel dan wel bestemmingsplan de wens hebben om te sturen op het resultaat en daarbij feitelijk de tendervoorwaarden ter discussie wil stellen, dan ontstaat er een risicovolle, schadeplichtige situatie jegens de deelnemers aan de tender. Vanuit deze situatie en met inachtneming van uw besluit van juni 2017 inzake opstelling van tendervoorwaarden door ons college hebben wij in hoofdstuk 2.4 van voorliggend raadsvoorstel twee belangrijke tendervoorwaarden zijnde de verhouding prijs-kwaliteit en bodemprijs nader uitgewerkt en die leggen wij graag vooraf ter accordering aan u voor.

1.3 Context

1.3.1 Aankoop locatie 2003

Bij akte van 6 oktober 2003 heeft de gemeente Maastricht de (voormalige) fabrieksgebouwen, vrijstaande woonhuizen, kade, silo's, trafohuisje, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden aan de Biesenwal 1 en 3 en Maasmolendijk 24 en 26 verworven van Sappi Maastricht B.V., groot 11.500 m². Het object werd aangeduid als 'Landbouwbelang' voor het zuidelijk deel en 'Kleifabriek' voor het noordelijk deel. Hierna wordt in het raadsvoorstel voor het hele complex de benaming 'Landbouwbelang' gehanteerd.

De locatie werd gekocht om her te ontwikkelen. Bij de aankoop gold een programma dat medio jaren negentig door het toenmalig college was vastgesteld toen Sappi verkoop in overweging nam. Op basis van dat programma werd de koopsom vastgesteld. Het programma was: uitgaansgelegenheden, ruimte voor ontspanning, kantoren, winkels, ateliers, een hotel, parkeerplaatsen en dergelijke. Conform de eis van Sappi werd wonen als mogelijk programmapunt



uitgesloten via kettingbeding in de verkoop ter voorkoming van ongewenste vermenging van functies met risico's op overlast en klachten (wonen op het Landbouwbelang versus de bedrijfsactiviteiten van papierfabriek ernaast). De koopsom bedroeg € 7.460.619,= op basis van een verondersteld programma. Bij de aankoop is vastgelegd dat indien dat programma naar boven bijgesteld zou worden, dan moet er bijbetaald worden. Ten tijde van de aankoop was een deel van de gebouwen 'gekraakt'. In de notariële akte is bepaald dat het ontruimingsrisico voor rekening van de koper-gemeente Maastricht komt. Ten tijde van de oprichting van Belvédère WOM B.V. (WOM) werd de locatie Landbouwbelang samen met een aantal andere objecten conform raadsbesluit 102-2006 als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère overgedragen aan de WOM. Bij de overdracht aan de WOM is het ontruimingsrisico overgegaan naar de WOM.

1.3.2 Grex Belvédère 2013 - 2018

1.3.2.1 Reservelocatie 2013 - 2014

In het kader van de doorstart van de gebiedsontwikkeling in 2013 werd door uw raad een nieuw planconcept voor Belvédère vastgesteld in het zogenaamde ambitiedocument herijking programma Belvédère (raadsbesluit 5-2013). Dit ambitiedocument kreeg een vertaling in de vorm van het boekwerkje 'Het Antwoord van de Sphinx'. Daarin werd voor het Landbouwbelang opgenomen dat er een bijzonder en in relatie tot de stad complementair programma moest komen. Termen als bijzondere sfeer en beleving, multifunctioneel, publieksaantrekkelijk op het maaiveld en nieuwe doelgroepen werden genoemd. De locatie zou vooralsnog gereserveerd worden om programma's naar Maastricht te halen die anders niet zouden komen. Ook vanwege het uitblijven van de marktvraag en de prioriteit naar andere projecten binnen Belvédère werd de locatie (nog) niet actief in de markt gezet. In de opeenvolgende jaarlijkse grexen Belvédère die door uw raad zijn vastgesteld, is voor deze locatie een budgettair neutrale herontwikkeling aangehouden waarbij is aangegeven dat dit principe steeds verder onder druk komt te staan vanwege jaarlijks oplopende boekwaarde. Vanaf 2019 en de jaren daarna zijn in de grex de inkomsten als gevolg van verkoop van de locatie geraamd. Op basis van de huidige planning is dat niet haalbaar.

1.3.2.2 Toenemende marktinteresse 2015 - 2016

Gaandeweg eindigde de crisis, steeg de belangstelling vanuit de markt en kwamen diverse projecten binnen Belvédère in uitvoering. En mede onder druk van oplopende boekwaarde, het uitblijven van een haalbare, bijzondere functie waarvoor de plek in eerste instantie was gereserveerd en discussies



over veiligheid kwam de herontwikkeling hoger op de agenda. Bij de grex 2016 werd besloten voor een aanpak vanuit een driedelige insteek:

1. Intensivering van contacten met potentiële marktpartijen die zich spontaan hebben aangemeld.
2. Voorbereiding sloop van onveilige en ontsierende delen van het complex.
3. Het veilig, tijdelijk voortzetten van de huidige situatie met betrekking tot de gebruikers in combinatie met het faciliteren van de activiteiten naar een alternatieve plek in het kader van het broedplaatsenbeleid. Er werden brandveiligheidsmaatregelen genomen in goed overleg met de gebruikers om de bovenverdiepingen minder intensief te gebruiken voor bijeenkomsten en slaapplekken.

1.3.2.3 Randvoorwaarden voor herontwikkeling en proces rondom toewijzing 2017

Met de raadsnota 51-2017 zijn de randvoorwaarden voor de invulling van de locatie en het proces rondom toewijzing en verkoop door uw raad vastgesteld (zie bijlage 2). De vastgestelde randvoorwaarden zijn onder andere afkomstig uit het door u eerder vastgestelde ambitedocument als bedoeld onder hoofdstuk 1.3.2. Deze liggen in het verlengde van de oorspronkelijke randvoorwaarden medio jaren negentig. Voor wat betreft het proces rondom toewijzing en verkoop is conform raadsbesluit 51-2017 besloten dat eerst overleg zou worden gevoerd met enkele marktpartijen die zich tot op dat moment spontaan hadden gemeld. Als dat niet tot succes zou leiden, dan zou er worden getenderd.

Door uw raad werd daarbij aandacht gevraagd voor de positie van de culturele vrijplaats. Op initiatief van de heer Van der Gugten van de fractie van GroenLinks werd door de fracties van GroenLinks, PvdA, D66 en SP een amendement ingediend dat in meerderheid door de raad werd aangenomen (met uitzondering van de fracties van het CDA, PVM, VVD en LPM). Met dat geamendeerde raadsbesluit (bijlage 2) kregen wij de opdracht om te onderzoeken of het mogelijk is om activiteiten van de culturele vrijplaats te incorporeren in de herontwikkeling en om de zoektocht naar een alternatief onderkomen voor de vrijplaats te intensiveren.

1.3.2.4 Resultaten uitvoering geamendeerde raadsbesluit 2018

Bij de raadsnota 59-2018 grex Belvédère 2018 (bijlage 3, bladzijden 23 tot en met 27) hebben wij u geïnformeerd over de resultaten die er op dat moment voorlagen van het uitgevoerde geamendeerde raadsbesluit van juni 2017. Met name is daarbij verslag gedaan van de bevindingen van Maastricht-LAB. Maastricht-LAB geeft aan dat de geconsulteerde marktpartijen weliswaar in principe en onder



voorwaarden mogelijkheden zien om elementen van de vrijplaats te incorporeren, maar geen der partijen acht het mogelijk om de huidige situatie een-op-een te handhaven. In de raadsnota staat verder dat gelet op deze situatie de zoektocht naar een alternatief hoger op de agenda zal komen waarbij het Radiumgebied het meest logisch lijkt.

1.3.3 Inventarisatie huidige situatie vrijplaats

In het kader van de uitvoering van de raadsopdracht heeft Maastricht-LAB geïnventariseerd welke activiteiten plaatsvinden in het Landbouwbelang en hoe men is georganiseerd. Voor het verkrijgen van een goed totaalbeeld treft u deze informatie onderstaand aan.

Voor het Landbouwbelang is de Stichting 06 opgericht, ingeschreven sinds 7 maart 2006 bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14088628. De geregistreerde activiteit is als volgt beschreven: *'Vriendenkringen op gebied van cultuur, fanclubs en overige kunstbevordering. Het creëren van nieuwe visies op maatschappelijk, cultureel en/of kunstzinnig gebied'.*

Er vinden tal van activiteiten plaats zoals:

De Doorgeefwinkel: de winkel ligt op de begane grond aan de kade, bestaat ongeveer acht jaar en is elke donderdag en laatste zondag van de maand geopend van 11.00 tot 16.00 uur. De winkel telt 8 vrijwilligers. Volgens opgave bezoeken circa 1.200 klanten de winkel maandelijks. De winkel heeft ten doel bewustwording creëren en een alternatief bieden voor de wegwerp-economie. Iedereen kan tijdens openingsuren gratis bruikbare spullen brengen en mag maximaal 5 stuks per bezoek meenemen.

De Foodbank: bevindt zich op de begane grond (ingang aan de voorzijde) en is elke vrijdag van 15.00 uur tot 'eind' geopend. Om 15.00 uur gaan de bezoekers samen met de initiatiefnemers naar de markt om de niet verkochte groenten op te halen. Samen wordt er gekookt en kunnen mensen van buitenaf gratis (vrije gave) een drie-gangen-veganistisch-diner komen eten. Dranken wordt verkocht door de mensen van het Landbouwbelang. Volgens opgave komen circa 130 personen wekelijks eten bij de Foodbank.

Het Keldertje: één keer per week op donderdag van 20.00 tot 02.00 uur is er een bar met muziek. In de kelder bevindt zich eveneens een gastenkamer met een aantal stapelbedden voor gasten/artiesten.

Evenementen: 12 keer per jaar worden deze georganiseerd met per keer maximaal 500 bezoekers. Dat maximum wordt volgens opgave regelmatig gehaald.



Verder wonen in het complex circa 14 personen waarvan 12 in de gebouwen zuidzijde en 2 in de overige gebouwen. Enkele personen wonen er langdurig.

2. Gewenste situatie - De herontwikkeling.

2.1 Marktconsultatie

In het kader van de uitvoering van uw geamendeerde raadsbesluit van juni 2017 is er met een aantal marktpartijen gesproken over hun ideeën. Maastricht-LAB is bij dit proces betrokken op de door u in het amendement aangegeven onderdelen. De gesprekken hebben plaatsgevonden met marktpartijen die zich ten tijde van de raadsnota 2017 spontaan hadden aangemeld. Na 2017 hebben zich overigens meer marktpartijen spontaan gemeld voor de locatie en die hebben wij conform het bepaalde in raadsnota 51-2017 in de wachtstand geplaatst.

2.2 Eerste ideeën

Op basis van het geamendeerde raadsbesluit zijn marktpartijen geconsulteerd. Zij hebben eerste ideeën geschetst voor de locatie, variërend van hotelvormen, retail, wonen inclusief bijzondere woon-zorgconcepten tot combinaties van foodproductie en retail. Deze verkeren nog in een zeer pril stadium en zijn weinig concreet. Er is in meer en mindere mate sprake van reguliere programma's en er kan nog niets worden gezegd over de financiële haalbaarheid. Er is met andere woorden sprake van beperkte diepgang en niet helder is in hoeverre deze ideeën realiteitsgehalte hebben. Wij zijn van mening dat daardoor geen weloverwogen afweging kan plaatsvinden noch een besluit kan worden genomen over de herontwikkeling op basis van de geconsulteerde marktpartijen. Uit de consultatie blijkt verder dat het niet mogelijk is om de culturele vrijplaats als geheel dan wel activiteiten daarvan in zijn huidige vorm en omvang en zonder verdere voorwaarden een-op-een in te passen bij de herontwikkeling. Het raadsbesluit d.d. 27 juni 2017 geeft aan hoe nu verder te handelen, namelijk dat er getenderd moet worden.

2.3 Vervolg-tenderen

Als de consultatieronde met de marktpartijen niet succesvol is, voorziet uw raadsbesluit van 27 juni 2017 in een tenderprocedure. Wij zijn met de voorbereiding daarvan gestart. Bij de tenderprocedure wordt een object via een openbare verkoopprocedure op de markt gezet. Partijen worden op basis van vooraf vastgestelde tendervoorwaarden uitgedaagd om in concurrentie de herontwikkelingspotenties van de aangeboden locatie in beeld te brengen. Er wordt een



afwegingsprocedure toegepast op een aantal relevante thema's waarbij niet alleen de prijs maar ook de kwaliteit van de aangeboden plannen worden afgewogen; de verhouding prijs/kwaliteit wordt vooraf bepaald, zo ook de verhouding tussen de relevante thema's bij het onderdeel kwaliteit. Via een dialoog tussen de kandidaat-kopers en de selectiecommissie die onderdeel is van het tenderproces kan in gezamenlijkheid gestuurd worden op het beste resultaat. Op deze manier wordt de markt -die zich de laatste tijd bovendien in positieve zin heeft ontwikkeld- maximaal uitgedaagd om met creatieve en haalbare plannen te komen voor de locatie. Bij deze aanpak wordt de markt in zijn volle breedte uitgenodigd inclusief de partijen die zich eerder spontaan hadden gemeld en waarmee al gesproken werd en de partijen die in de wachtstand zijn gezet. Zo'n tenderprocedure werd al eerder gehanteerd onder andere bij de verkoop van het voormalige City Centrum, Capucijnenstraat 43-45.

2.4 Tendervoorwaarden

Prijs-kwaliteit en bodemprijs

In hoofdstuk 1.2 van voorliggend raadsvoorstel hebben wij aangegeven dat zouden terugkomen op twee belangrijke tendervoorwaarden. De prijsstelling als onderdeel van de tendervoorwaarden vormt een specifiek aandachtspunt met name vanwege het besluit van uw raad dat de herontwikkeling budgettair neutraal dient te verlopen. Met een oplopende boekwaarde (nu € 6,5 mio) en stijgende jaarlijkse kosten (zie hoofdstuk 5) wordt budgettaire neutraliteit voor ons college een bijzonder lastige opgave. Wij zijn van mening dat deze financiële opgave een dermate grote druk legt op de kwalitatieve-programmatische opgave dat wij ons in alle redelijkheid afvragen in hoeverre dat daarmee ruimte blijft voor afwegingen. Alhoewel uw raad eerder de sloop van het complex niet heeft uitgesloten, zouden wij bijvoorbeeld via deze prijs-kwaliteitverhouding ook ruimte kunnen houden voor dialoogdiscussies met potentiële geïnteresseerden over eventueel behoud van interessante onderdelen van het complex voor ons nageslacht. Temeer deze zijn aangewezen als kenmerkend en dominant gemeentelijke monumenten.

Wij stellen u daarom voor om in het kader van de tendervoorwaarden de verhouding tussen prijs en kwaliteit op 50%-50% te stellen. Om toch richting te geven aan de verkoopwaarde stellen wij u voor om daarbij een bodemprijs van € 4 mio te hanteren.

Met dit voorstel kunnen wij geen enkele garantie geven dat uw eerdere voorwaarde voor budgettaire ontwikkeling haalbaar is, het wordt ook niet uitgesloten dat iemand meer biedt dan € 4 mio.



Ons voorstel geeft ons wel ruimte die wij nodig achten om tot een juiste afweging tussen geld en kwaliteit te komen. Ingeval deze bodemprijs onverhoopt niet haalbaar mocht zijn, zullen wij met uw raad tot een algehele heroverweging komen met betrekking tot toekomst van de locatie Landbouwbelang. Het opstellen van tendervoorwaarden en hun onderlinge waardering is een specifieke bezigheid. Wij zullen daarbij externe deskundigheid betrekken.

3. Argumenten.

Niet van toepassing.

4. Alternatieven.

In het hoofdstuk alternatieven willen wij graag ingaan op:

- de mogelijke alternatieve locatie voor activiteiten van de vrijplaats;
- de initiatieven met betrekking tot het kunstvakonderwijs en het handhaven en uitbreiden van de huidige activiteiten op de locatie Landbouwbelang en de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid;
- enkele (theoretische) scenario's.

4.1 Alternatieve locatie voor activiteiten van de vrijplaats

4.1.1 De opgave

Er is conform uw geamendeerde besluit 2017 gezocht naar alternatieve locaties voor de vrijplaats. Dit is overigens ook een gebruikelijke stap als wordt gesproken over het beëindigen van langjarige gedoogde situaties waar hier sprake van is. Wij hebben daarbij onder meer gekeken naar een geschikt planologisch regime, de eigendomssituatie, beschikbaarheid, afstand tot stadscentrum, mogelijke winsituaties in relatie tot reeds gevestigde functies-partijen en dergelijke. Ook is bekeken of de vrijplaats als geheel of de aparte onderdelen naar verschillende plekken kunnen worden verplaatst. Dat is gedaan omdat de laatste tijd minder sprake lijkt te zijn van een eenheid en de onderdelen binnen de vrijplaats losser van elkaar lijken te functioneren. Wij weten niet of dat zo is gegroeid door de tijdgeest of door de vaker wijzigende samenstelling van de gebruikers. Ongetwijfeld zullen ook de herontwikkelingsdiscussies en de onzekere toekomst daar mede debet aan zijn.

4.1.2 Radiumgebied in het Frontenpark

Het Radiumgebied in het Frontenpark lijkt als alternatief voor de activiteiten van de vrijplaats het meest logisch omdat dit gebied conceptueel is bedoeld voor de creatieve industrie in casu voor



culturele, (re)creatieve ambachtelijkheid in de meer bedrijfsmatige sfeer. De plek ligt op loopafstand van het stadscentrum en wordt via aantrekkelijke routes steeds beter bereikbaar. Met name de combinaties die mogelijk zouden zijn met andere partijen en activiteiten (LAB-gebouw, de stadsweide en de groene Gashouder) maakt dat deze plek kan uitgroeien tot een interessante ontwikkeling van voldoende omvang, trekkracht en levensvatbaarheid. Ingevolge het ter plekke geldende bestemmingsplan zijn deze activiteiten deels al toegestaan. Voor het onderdeel 'wonen' kan dan verwezen worden naar de reguliere woningmarkt. Het spreekt vanzelf dat de huidige bewoners via een zorgvuldig proces daar naartoe begeleid zullen worden.

4.1.3 Het pand Kunstfront (voormalig hoofdkantoor Radium en Vredestein)

In dit gebied bevindt zich het pand Kunstfront dat in principe beschikbaar zou zijn voor activiteiten van de vrijplaats. Het pand ligt op de hoek van de Cabergerweg en Lage Frontweg en is in eigendom van de WOM, groot 1.150 m². De boekwaarde bedraagt € 200.000,=. Het pand is in afwachting van de definitieve bestemming tijdelijk in gebruik bij de Stichting Mandril Maastricht en de Stichting Cultuurfront Europa in afwachting van de definitieve bestemming. Met de raadsinformatiebrief van 16 november 2018 hebben wij uw raad geïnformeerd over de voorgenomen renovatie van het Kunstfront. Daartoe zijn de tijdelijke gebruiksovereenkomsten opgezegd.

Het gebouw Kunstfront biedt mogelijkheden voor de verplaatsing van de vrijplaats. Uiteraard aangepast naar de maat, schaal en randvoorwaarden van die plek. Eventueel kan er worden uitgebreid door bijvoorbeeld het bijplaatsen van units en er kunnen zoals aangegeven combinaties worden gemaakt met andere plekken en functies in het gebied. Mocht de locatie en/of het gebouw voor een van de activiteiten van de vrijplaats toch minder geschikt blijken, dan kunnen voor die activiteiten broedplaatslocaties in de stad en de Samenwerkende Ateliers Maastricht wellicht een uitkomst bieden.

Voor de renovatie van het Kunstfront ligt een raming voor van ongeveer € 1.350.000,= inclusief rente en indexering en exclusief btw. Op basis daarvan hebben wij een eerste exploitatieberekening gemaakt die enig zicht geeft op een rendabele investering mits wij potentiële gegadigden voor dit pand kunnen werven via de vrije markt. Ingeval uw raad besluit het Kunstfront aan te wijzen als alternatief voor activiteiten van de vrijplaats en/of voor activiteiten van de huidige gebruikers schrijft de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid een bijdrage voor vanuit een of meerdere gemeentelijke beleidssectoren om tot een rendabele exploitatie te komen. Zoals in de raadsinformatiebrief van 16



november 2018 is aangegeven, is de keuze daarbij aan u. In hoofdstuk 5 Financiën komen wij nog hierop terug.

4.2 Initiatief kunstvakonderwijs

Recentelijk heeft Zuyd Hogeschool aangegeven dat zij interesse heeft om op de locatie Landbouwbelaag een toekomstbestendige huisvesting van het kunstvakonderwijs te centraliseren in orde van grootte van 22.000 m² BVO. Zuyd Hogeschool gaf aan dat deze locatie haar specifieke voorkeur heeft vanwege de sfeer en beleving in het Sphinxkwartier waarbij er synergiemogelijkheden worden gezien met bijvoorbeeld Muziekgieterij en Lumière Cinema. Volgens Zuyd Hogeschool zou deze beoogde ontwikkeling kansen bieden voor andere (bredere) vormen van samenwerking zoals het medegebruik van faciliteiten door Philharmonie Zuidnederland. En er werd aangegeven dat “het huidige concept van de ‘culturele broedplaats’ in het Landbouwbelaag heel goed verenigbaar is met de kunstopleidingen”.

Zuyd Hogeschool heeft haar plannen tijdens een gesprek met ons college toegelicht. Ingevolge raadsnota 51-2017 worden initiatieven in de wachtstand geplaatst in afwachting van het resultaat van de consultatie van de initiatieven die zich eerder spontaan hebben gemeld. Daarna worden alle initiatieven uitgenodigd om mee te doen aan de tender. Op grond van bovenstaande hebben wij Zuyd Hogeschool uitgenodigd om mee te doen aan de tender. Dat biedt de mogelijkheid aan Zuyd Hogeschool om haar plannen verder uit te werken en in te dienen. Zuyd Hogeschool heeft aangegeven dat zij niet daaraan zal deelnemen.

4.3 Initiatief handhaven en uitbreiden huidige activiteiten op locatie Landbouwbelaag

In de afgelopen periode heeft uiteraard overleg plaatsgevonden met de mensen van de vrijplaats. Deze hebben inmiddels uit eigener beweging het initiatief genomen met een idee om de locatie Landbouwbelaag in zijn geheel als culturele vrijplaats-broedplaats verder uit te bouwen samen met andere partijen. Dit ‘herontwikkelingsperspectief’ werd eind 2018 ingediend (bijlage 4). Dit perspectief schetst een onderzoek samen met een aantal andere creatieve partijen in de stad naar de ontwikkeling van een grote creatieve en culturele vrijplaats-broedplaats in het Landbouwbelaag. Ook deze ideeën verkeren in een pril stadium. Zoals hiervoor bij het initiatief Zuyd Hogeschool al aangegeven, zal initiatiefnemer op grond van het raadstuk 51-2017 worden uitgenodigd om mee te doen aan de tenderprocedure. De uitnodiging aan de vrijplaats om daaraan mee te doen, sluit naar onze



mening aan op de suggestie “right to challenge” waar de fractie van de PvdA in haar vragen ex artikel 47 RvO d.d. 22 maart 2019 op doelt.

4.4 Haalbaarheidsstudie Sappi Zuid

Zoals in hoofdstuk 1.3.1 beschreven, is het complex Landbouwbelang gekocht van Sappi waarbij programma-indicaties zijn gegeven en is bepaald dat bijbetaling aan Sappi de orde is in het geval het definitieve bouwprogramma groter is dan destijds aangenomen. Tevens heeft Sappi middels kettingbeding laten vastleggen dat woningbouw op de locatie Landbouwbelang niet is toegestaan. Bij de grex Belvédère 2018 heeft uw raad besloten tot het doen van een haalbaarheidsstudie naar de mogelijke verwerving van Sappi Zuid. In het kader van deze haalbaarheidsstudie wordt momenteel ook gekeken naar de voorwaarden die destijds in 2003 bij de aankoop zijn gesteld met betrekking tot het Landbouwbelang. De situatie rondom de bedrijfsvoering bij Sappi is sinds 2003 namelijk fors gewijzigd. Bovendien is ook de milieuwet- en regelgeving sinds die tijd aangepast. De vraag is in hoeverre de voorwaarden van destijds vanuit die situatie nu nog steeds relevant zijn. Wat daarbij altijd meespeelt, is het beleid binnen het concern om risico's op overlast en klachten zoveel als mogelijk te voorkomen in relatie tot naastgelegen, gevoelige functies, ook al zou daar vanuit de huidige wet- en regelgeving niet meteen aanleiding toe hoeven te zijn. Vooralsnog is niet in te schatten wat een en ander zou kunnen betekenen in relatie tot aanvullende mogelijkheden voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang. Het haalbaarheidsonderzoek wordt na de zomer afgerond en dan aan uw raad voorgelegd. Als wij rekening houden met uw opdracht tot het opstarten van de tenderprocedure voor locatie Landbouwbelang houdt dat in dat mogelijke effecten vanuit het haalbaarheidsonderzoek Sappi Zuid niet kunnen worden meegenomen in de vaststelling van de tendervoorwaarden.

4.5 Enkele (theoretische) scenario's

Uw raad stelt regelmatig de vraag om meerdere scenario's voor te leggen. Alhoewel de keuze voor herontwikkeling bij het Landbouwbelang door uw raad al is gemaakt, hebben wij gemeend dat het toch nog goed zou zijn om voor u enkele scenario's op hoofdlijnen te schetsen met mogelijke financiële consequenties. Daarmee wordt dan het beeld rondom de voorgenomen herontwikkeling van de locatie voor u nog verder gecompleteerd. Deze scenario's bewegen zich binnen het spectrum variërend van de huidige status quo handhaven bij het Landbouwbelang als ene uiterste tot opheffing van de vrijplaats en herontwikkelen van de locatie als andere uiterste. U treft deze scenario's aan in



bijlage 5. Bij de in beeld gebrachte financiële consequenties is overigens nog geen rekening gehouden met de definitieve koopsom op basis van het uiteindelijke programma dat op de locatie wordt gerealiseerd.

5. Financiën.

5.1 Landbouwbelang

De situatie met betrekking tot de steeds stijgende boekwaarde van het Landbouwbelang in verband met de jaarlijkse rentebijbeschrijving en de spanning die dat oplevert met de gestelde voorwaarde van een budgettair neutrale ontwikkeling is vaker gemeld. In de grex zijn eerder aannames gemaakt rondom de herontwikkeling en deze aannames moeten op basis van de actualiteit worden bijgesteld. Vanwege uw eerdere besluit aangaande budgettaire planontwikkeling hebben wij tot op heden de rentekosten op dit project bijgeschreven. Daardoor steeg de boekwaarde elk jaar met 4%. Wij zijn van mening dat het moment daar is om ons af te vragen of wij daarmee de voorgenomen planontwikkeling niet nog meer belasten ergo of daarmee de programmatische druk niet te ver oploopt. Daar komt bij dat niet meer kan worden volstaan met het ophogen van de boekwaarde zijnde € 6,5 mio met slechts de jaarlijkse rentelast van 4%. In de eerdere planning met betrekking tot het herontwikkelingstraject was namelijk in de grex opgenomen dat de verkoopopbrengst van de locatie gefaseerd ontvangen zou worden in de jaren 2019 tot en met 2021. Met de huidige planning is dat niet haalbaar en komen deze inkomsten niet binnen. Wij hebben nu aangenomen dat de uitgifte in één keer zal plaatsvinden in 2021. Dat betekent dat de opbrengsten later binnenkomen. De kosten van bouwrijp maken schuiven eveneens naar achteren, echter per saldo ontstaat er een nadelig effect op de rentekosten. Het totale nadelige effect aan rentekosten bedraagt € 540.000,=. In de raadsinformatiebrief van 1 november 2018 hebben wij voor tijdelijk beheer (minimaal onderhoud, belastingen, verzekeringen, afvalverwijdering en beheer) het bedrag van € 18.500,= aanhouden. Als gevolg van langere looptijden zal dit bedrag opgehoogd moeten worden met € 15.000,=. Bovendien kunnen wij als gevolg van de ontstane situatie niet langer volstaan met dit zeer beperkte beheer en onderhoud. Nu de huidige situatie langer gehandhaafd blijft, moeten wij ons voorbereiden op aanvullende kosten. Concreet wordt bekeken in hoeverre de provisorische afscherming aan de zuidgevel van het complex nog voldoet. Ook wordt bekeken hoe lang de dakranden en geveldoorvoeren, regenwaterpijpen en dergelijke in de huidige staat gehandhaafd kunnen blijven. Ter uitsluiting van risico's voorzien wij voor de komende twee jaren een beperkte investering voor een bedrag van € 50.000,= per jaar. Tot slot moeten de apparaatskosten met



€ 20.000,= naar boven bijgesteld worden vanwege langere doorlooptijden. Alles bij elkaar leidt dit tot een kostenpost 2019 van € 675.000,=. Vanuit het door uw raad gestelde uitgangspunt budgettair neutrale ontwikkeling zou dat automatisch moeten leiden tot eenzelfde ophoging van de opbrengsten. Zoals aangegeven, achten wij dat niet langer redelijk en haalbaar.

Vandaar dat wij voorstellen om de boekwaarde te bevriezen op € 6,5 mio en de kostenpost 2019 ad € 675.000,= en volgende kosten ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex Belvédère. Daarmee wordt dan afgestapt van de voorwaarde van een budgettair neutrale ontwikkeling. Om zicht en grip te houden op de totale kosten van de locatie worden boekwaarde en alle kosten die ten laste worden gebracht van de onrendabele top van de grex vanaf 2019 jaarlijks in de grex inzichtelijk gehouden. In het verlengde van hetgeen hiervoor is gesteld, hebben wij het raadsvoorstel “Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief vaststelling grex 2019” opgesteld. Dat raadsvoorstel is gelijktijdig geagendeerd voor uw raad.

5.2 Kunstfront

In hoofdstuk 4.1 is de situatie met betrekking tot het Kunstfront aangegeven. Het bedrag van € 1.350.000,= is voorlopig ten laste van de onrendabele top van de grex gebracht in afwachting van uw besluit omtrent bestemming en gebruik. Als op grond van beleid vanuit een of meerdere sectoren de keuze gemaakt wordt voor invulling van het Kunstfront voor activiteiten van de vrijplaats en/of activiteiten van de huidige gebruikers zal er sprake zijn van een (on)rendabele investering en dat brengt een additionele gemeentelijke financiële inspanning met zich mee. Op dit moment is daarin niet voorzien. Als het pand na renovatie vrij in de markt kan worden gezet, is er wel enig zicht op een rendabele exploitatie.

6. Vervolg.

Conform raadsbesluit van 27 juni 2017 zullen wij de tenderprocedure verder voorbereiden en starten. Relevante partijen worden hiervan op de hoogte gebracht. Ook zal de renovatie van het Kunstfront ter hand worden genomen. Afhankelijk van uw besluit om het Kunstfront ter beschikking te stellen voor activiteiten van de vrijplaats en/of de huidige gebruiker zullen zij daarbij betrokken worden.

7. Participatie.

Uw raad zullen wij bij het vervolg betrekken via een peilingvoorstel en in het kader van de uitoefening van uw wettelijke taken. Het contact met de mensen van de culturele vrijplaats zal nog verder



worden geïntensiveerd. De geconsulteerde marktpartijen en de marktpartijen in de wachtstand zijn en worden afzonderlijk geïnformeerd over het vervolgproces. Ook de huidige gebruikers van het Kunstfront op de Radiumlocatie worden betrokken bij de verdere planvorming over de alternatieve locatie.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.7 mei 2019, organisatieonderdeel BO
Programma's en Strategie, no. 2019-02153;

BESLUIT:

1. De tendervoorwaarden accorderen zijnde verhouding prijs-kwaliteit 50%-50% en bodemprijs van € 4 mio.
2. De boekwaarde van de locatie Landbouwbelang bevroren op € 6,5 mio om daarmee de voorgenomen herontwikkeling niet verder te belasten met stijgende kosten.
3. Alle vervolgcosten met betrekking tot het Landbouwbelang zijnde het bedrag van € 675.000,= voor 2019 jaarlijks inzichtelijk te houden in de grex Belvédère en ten laste brengen van de onrendabele top van de grex.
4. Voor de renovatie van het pand Kunstfront het bedrag van € 1.350.000,= exclusief btw en inclusief rente en indexering beschikbaar stellen, voorlopig ten laste van de onrendabele top van de grex in afwachting van uw besluit over de definitieve bestemming en het gebruik van dit pand al dan niet voor activiteiten van de vrijplaats en/of huidige gebruikers en over de aanwijzing van additionele dekkingsmiddelen als u hiervoor kiest.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit