

Aan
Leden van de commissie Economie, Milieu, Cultuur en Recreatie
Afschrift aan

Notitie

Datum
17-10-2007
Ons kenmerk

Onderwerp
Bestuurlijke update Lijm&Cultuur

Opsteller
Hans van
Engelenburg
Bijlage

Doel: op hoofdlijnen informeren over de stand van zaken Lijm en Cultuur en evenemententerrein

Ik heb de commissie EMCR een update over Lijm en Cultuur beloofd, in de vorm van een nieuwsbrief. Hieronder treft u deze brief aan

De gemeente heeft diverse overeenkomsten gesloten met Lijm en Cultuur BV. De vier belangrijke overeenkomsten zijn:

- Intentieovereenkomst (29/10/2003) "doel van de overeenkomst is het vastleggen van intenties tussen Partijen inzake de voorwaarden en uitgangspunten om te komen tot de uitgifte van een gedeelte van het Terrein Delft Gelatine, door de Gemeente aan Lijm & Cultuur BV
- Overeenkomst van Opdracht (Dienstverleningsovereenkomst voor het gemeentelijke Evenemententerrein (april 2006). Lijm & Cultuur voert in opdracht van de opdrachtgever het beheer over het evenemententerrein.
- Uitvoeringsovereenkomst subsidieverlening Lijm & Cultuur (25/03/2004). Hierin verleent de gemeente subsidie van €1,2 miljoen euro, te investeren in een amateurkunstcentrum, Vlakke vloer theaterzaal/Ketelhuis en subsidie voor een nog op te richten stichting programmering Vlakke vloertheaterzaal/Ketelhuis .
- Koopovereenkomst onroerende zaak (05/02/2004)

In het licht van deze vier overeenkomsten, vind ik het belangrijk u op dit moment schriftelijk te informeren over de voortgang:

1. Levering van terreinen en opstallen en de benodigde planologische vrijstelling
2. Boeking en exploitatie evenemententerrein en de Dienstverleningsovereenkomst met Lijm en Cultuur
3. Realisatie Evenemententerrein, amfitheater en portiersloge
4. Subsidieverlening Lijm en Cultuur

Indien daar behoefte aan is, kan een uitgebreid dossier L&C worden geagendeerd voor de Raadscommissie EMCR op 12 december as.

Ad 1 Levering terreinen en opstallen aan Lijm en Cultuur BV en vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan

In de overeenkomsten die de gemeente Delft heeft gesloten met Lijm en Cultuur BV over de levering van gronden en opstallen, heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen de gewenste ontwikkeling planologisch en vergunningstechnisch mogelijk te maken. Lijm en Cultuur kan de overeenkomst ontbinden, indien de gemeente niet in staat blijkt het benodigde planologisch kader en de benodigde vergunningen te verstrekken.

De bestemming in het huidige bestemmingsplan is bedrijventerrein. Voor culturele activiteiten en evenementen is daarom een vrijstelling nodig van het bestemmingsplan (artikel 19 WRO). Een dergelijke vrijstelling vraagt een ruimtelijke onderbouwing, een zogenaamd "ontwikkelingsplan" (OP). In 2004 heeft uw raad dit ontwikkelingsplan vastgesteld. Op basis daarvan is in 2005, op aanvraag van Lijm en Cultuur, een vrijstellingsbesluit genomen. Dit geldende vrijstellingsbesluit op basis van dit ontwikkelingsplan uit 2004 verleent vrijstelling voor culturele doeleinden, waarbij (semi) zelfstandig horecagebruik niet is toegestaan. Dit vrijstellingsbesluit is echter niet ruim genoeg om een sluitende exploitatie van Lijm en Cultuur mogelijk te maken.

Om een ruimer gebruik mogelijk te maken, heeft het college op 13 juni 2006 een herzien ontwikkelingsplan vastgesteld. Dit plan is (ter kennisname) aangeboden aan de raad (commissievergadering van 21 september 2006). In dit herziene ontwikkelingsplan 2006 zijn de gebruiksmogelijkheden voor de exploitant concreet gedefinieerd. Het vernieuwde ontwikkelingsplan bestemt het terrein voor culturele doeleinden en evenementen. Uit het ontwikkelingsplan 2006 volgt dat onder evenementen in ieder geval worden verstaan: productpresentaties, theatervoorstellingen, concerten, festivals, beurzen en standbouw, feesten en partijen, kermissen, vergaderingen en demonstratieve vertoningen en aan die functies gerelateerde horeca-, kantoor- en bedrijfsfuncties.

Lijm en Cultuur BV is nu in goed overleg met de gemeente om te komen tot een hernieuwd, kansrijk vrijstellingsverzoek op basis van dit herziene ontwikkelingsplan 2006. Lijm en Cultuur kan daarmee de (commerciële) activiteiten, zoals bijvoorbeeld feesten en partijen en bedrijfspresentaties, ondernemen die nodig zijn om de culturele doeleinden financieel mogelijk te maken. Zelfstandige horeca zal in het nieuwe vrijstellingsbesluit (indien zo aangevraagd) mogelijk gemaakt kunnen worden tot een oppervlakte van 600 vierkante meter in het gebouw aan het water.

Op het moment van schrijven heeft Lijm & Cultuur het officiële verzoek voor vrijstelling nog niet ingediend, er is vooroverleg geweest waaruit bleek dat een aanvulling noodzakelijk is. Zodra het aangepaste verzoek binnen is, kan het college van B&W een concept-vrijstellingsbesluit vaststellen. Het concept-vrijstellingsbesluit gaat vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage. Indien het verzoek voor 20 oktober is ingediend, kan, afhankelijk van de inhoud van inspraak en eventuele bezwaren, vanaf begin december 2007 een nieuw vrijstellingsbesluit gelden.

Conform de Intentieovereenkomst en koopovereenkomst gesloten met Lijm en Cultuur BV kan na vergunningverlening vervolgens de levering van de gronden en panden aan Lijm en Cultuur BV doorgang vinden.

Ad 2 Boekingen en exploitatie Evenemententerrein

Boekingen

Met de realisatie van het Evenemententerrein heeft het college als doel voor ogen ruimte te bieden aan (bestaande) evenementen, festivals en activiteiten in Delft. Het is een aanvulling op de bestaande ruimte waar evenementen en activiteiten in Delft kunnen worden georganiseerd.

In het nieuwe evenementenbeleid worden de huurprijzen van het Evenemententerrein afgestemd met de prijzen op andere locaties in de stad (leges precario, etc)

Het decor van het voormalige Gelatineterrein aan de Schie is industrieel en leent zich goed voor (openlucht) theaterproducties, popfestivals, een circus, sportevenementen, bedrijfsfeesten en –presentaties, de openingsact van de Mooi Weer Spelen en dergelijke. Daarnaast kan aansluiting of samenwerking gezocht worden met de culturele bedrijvigheid (amateurkunstgroepen, jongeren, popmuziek) die in de gebouwen en op de terreinen van Lijm & Cultuur b.v. plaatsvindt.

Het Evenemententerrein is eigendom van de gemeente en publiek toegankelijk terrein. De eindverantwoordelijkheid voor de activiteiten en exploitatie ligt bij de gemeente. Zij bepaalt welke zaken wel of niet op het terrein plaatsvinden. Op dit moment vindt er regelmatig overleg plaats tussen de Gemeente, de TU Delft en Lijm en Cultuur BV over de programmering.

Vanwege fysieke aanwezigheid, expertise, synergie effecten kiest de gemeente Delft voor een intensieve samenwerking met Lijm & Cultuur BV om het Evenemententerrein tot een succes te maken. De gemeente en Lijm & Cultuur BV pakken de promotie van het Evenemententerrein en de faciliteiten van Lijm & Cultuur b.v. gezamenlijk op. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de locatie vergroot en blijven de kosten beperkt.

Middels de nota Evenemententerrein heeft de commissie CKE op 12-01-2006 ingestemd met de samenwerking en afspraken als het gaat om de samenwerking tussen Lijm en Cultuur BV en de Gemeente Delft. Hiertoe is een overeenkomst van opdracht (dienstverleningsovereenkomst) opgesteld (954846 / B&W 13-04-2006) die samengevat de volgende taken voor Lijm en Cultuur bevat:

- Het vervullen van de call-centre functie
- Het dagelijks beheer
- Het offertetraject
- Het opstellen van de huurovereenkomst.
- De facturering
- Tijdens evenementen de ogen van de gemeente

Lijm en Cultuur BV krijgt voor deze werkzaamheden het volgende honorarium:

- € 150 euro (excl. BTW) per maand voor het vervullen van de call-centre functie
- € 500 euro (excl. BTW) per maand voor het uitvoeren van het dagelijks beheer. Dit is inclusief € 200,- materiaalkosten. Materiaalkosten boven de € 200,- mogen met voorafgaande toestemming gefactureerd worden aan opdrachtgever.
- 20% van de 'kale' huurprijs van het terrein voor het offertetraject, het opstellen van de huurovereenkomst, de facturering en het beheer tijdens evenementen.

De aan de commissievergadering voorafgaande presentatie van Lijm en Cultuur BV gaat in op de activiteiten die hebben plaatsgevonden afgelopen jaar.

Exploitatie Evenemententerrein

In de nota Evenemententerrein, die op 12-01-2006 is goedgekeurd door de commissie CKE (stuknummer 812696), is de verwachting aangegeven dat het evenemententerrein vanaf 2008 exploitabel zou zijn met een aanloopverlies van € 15.000,- voor 2006 en 2007. Middels het vaststellen van de nota heeft de raad ermee ingestemd dat dit aanloopverlies gecompenseerd zou worden door het beschikbaar stellen van € 15.000 uit de reserve evenementen. De totale vaste lasten van het terrein bedragen € 45.000 per jaar volgens deze nota. Bij het geprognosticeerde aantal evenementen & activiteiten en de bijbehorende tarieven, is er sprake van een sluitende exploitatie. Uit oogpunt van voorzichtigheid is in 2008 en 2009 voor de grote evenementen een bescheiden inschatting gemaakt. Het toegestane aantal grote evenementen bedraagt in die jaren 12 stuks.

Gezien de vertraging van circa 1 jaar die is opgetreden bij het gereedkomen van het evenemententerrein en de gebouwen, ligt het in de lijn der verwachting dat het terrein later dan gepland volledig exploitabel zal draaien. De opening van het terrein kon pas eind 2006 plaatsvinden omdat het terrein bouwtechnisch niet eerder gereed was, o.a. door de aangetroffen bodemvervuiling. Door deze vertraging moet rekening gehouden worden met een extra aanloopjaar in 2008.

Dit levert vooralsnog geen problemen op aangezien verschillende kostenposten ook pas later optreden. Zo is de parkeerovereenkomst met de TU (zie EMCR 10-05-2007) pas ingegaan per 1-1-2007 en zullen de structurele vastgoedlasten/reserveringen voor groot onderhoud pas eind 2007 in rekening worden gebracht. De verwachting is dat het evenemententerrein de komende jaren conform de in genoemde nota geformuleerde verwachtingen gaat draaien. Op dit moment zijn er geen redenen om aan te nemen dat dat niet het geval zou zijn.

Daarnaast is het beoogde communicatiebudget ook nog niet gebruikt aangezien een deel van het "Lijm&Cultuur-product" nog niet gereed is en we het totaal (gebouwen en terrein) als geheel op de markt willen zetten, conform de afspraken

Ad 3 Realisatie evenemententerrein, amfitheater en portiersloge

Evenemententerrein

De gemeenteraad heeft voor het evenemententerrein een eenmalig bedrag van € 1,8 mln beschikbaar gesteld. Hiervan is het terrein aangekocht en is het terrein geschikt gemaakt voor gebruik als evenemententerrein. Er zijn geen structurele middelen voor beheer en onderhoud beschikbaar. Die kosten moeten worden opgebracht uit de inkomsten van verhuur. Dit kan door een mix van commerciële en niet-commerciële evenementen en activiteiten plaats te laten vinden, waarbij de kosten naar 'draagkracht' worden verdeeld.

De hekken zijn geplaatst en slechts de elektrisch noodontsluitingen moeten nog gerealiseerd worden. Het terrein wordt verlicht. Bij de totale installatie van de gehele terreinverlichting Lijm & Cultuur zal dit in dezelfde stijl meegenomen worden.

Amfitheater

Vooralsnog is e.e.a. ingericht als een aarden amfitheater ingezaaid met gras. Deze inrichting voldoet en wordt al gebruikt. Indien financiële ruimte ontstaat (o.a. door nog aan te vragen subsidies) zal bezien worden of een versteende aanleg mogelijk is.

Portiersloge

Het ingenieursbureau heeft de verbouwing uitgevoerd. De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- slopen bestaande inrichting incl. vloer,
- vervangen dakbedekking,
- aanbrengen wanden binnenzijde,
- aanbrengen nieuwe tegelvloer met vloerverwarming,
- aanbrengen wandgoot tbv elektra en data-aansluitingen,
- schilderen binnen en buitenzijde

Deze werkzaamheden zijn binnen begroting uitgevoerd, waarmee de basisvoorziening is geleverd. Uitvoering van extra opties (zonwering, keukenblok, elektrische voorzieningen etc) voor zover passend binnen het budget worden in samenwerking met Lijm en Cultuur onderzocht.

Ad 4 De subsidierelatie (kort samengevat)

Op 04-03-04 is door de cie CKE (voorloper van EMCR) besloten een subsidie te verstrekken van € 1.200.000,- aan Lijm & Cultuur BV (405995) om het volgende te realiseren;

- | | |
|-------------|--|
| € 600.000,- | amateurkunstcentrum: initiële subsidie als tegemoetkoming in de investeringen: |
| € 500.000,- | Theaterzaal: initiële subsidie, als tegemoetkoming in de investeringen: |
| € 100.000,- | Stichting programmering: initiële subsidie voor professionele programmering |

(Zie voor details de uitvoeringsovereenkomst, bijlage bij mijn bericht)

De eerste tranche van € 400.000,- is uitbetaald in september 2005, op verzoek van de gemeente vanwege de verhuizing van een aantal amateur-groepen naar het kantoorpand. Dit onder voorwaarde dat dit bedrag uitsluitend zou worden aangewend voor investeringen in het terrein en de gebouwen, zodat er geen kapitaalvernietiging plaats zou vinden. Het bedrag is geïnvesteerd in de verbouwing van het monumentale kantoorpand en algemene faciliteiten zoals aanleg gas, water- en verwarmingsleidingen

Een tweede tranche van € 300.000,- is in mei 2007 uitbetaald nadat de verantwoording over de eerste tranche is ontvangen en goedgekeurd en nadat de bouwvergunning ontvangen is (in september 2006). Deze tweede tranche diende eveneens besteed te worden aan het renoveren van de gebouwen en terreinen..

Het resterende bedrag van € 100.000,- zal worden overgemaakt als de stichting programmering is opgericht en de derde tranche van € 400.000,- zal overgemaakt worden nadat er verantwoording over de van de tweede tranche is afgelegd.

Lian Merckx