

Aan
College B&W
Afschrift aan
W. Hoondert

e i n d p a r a a f	
hoofd afd.	wethouder
.....	<i>[Handwritten signature]</i>
dd.	dd.
	<i>[Handwritten signature]</i>

Nota

Datum
10-2-2009
Ons kenmerk

Onderwerp

Rapportage stand van zaken Lijm & Cultuur / Evenemententerrein

Opsteller
E.S.Kesselaar

Aanleiding

Gezien de vele activiteiten die regelmatig plaatsvinden bij Lijm & Cultuur / Evenemententerrein ("nader 'L&C' te noemen") en de activiteiten die we nog graag willen laten plaatsvinden heeft de vml. commissie EMCR gevraagd een uitgebreide stand van zaken te geven van de voornoemde ontwikkeling en exploitatie van Lijm & Cultuur (L&C)

Lijm & Cultuur bestaat uit 7 gebouwen, het terrein daaromheen en het gemeentelijk evenemententerrein. De doelstelling van Lijm & Cultuur is om een plek te creëren waar alle denkbare vormen van experimentele, vrijetijds en professionele kunst in harmonie samengaan en elkaar voeden. Een broedplaats voor culturele interactie. Een plek waar doelgroepen amateurs, professionals, bedrijfsleven en burgers elkaar kunnen ontmoeten.

Dit overzicht zal informatie geven over de al uitgevoerde activiteiten en de nog verwachte aankomende activiteiten, de exploitatie c.q. financiën als wel de stand van zaken van de verschillende procedures waarmee we de laatste zaken kunnen afronden. Met voorliggende rapportage wordt tegemoet gekomen aan dit verzoek.

Inleiding

Op het voormalige terrein van Delft Gelatin aan de Rotterdamseweg heeft de gemeente eind 2003 grond aangekocht om te bestemmen als evenemententerrein en Cultureel evenementen centrum. Het evenemententerrein is 9.000 m² groot en ligt naast het cultureel evenementen terrein dat is verkocht aan Lijm en Cultuur BV (13.000 m²), maar nog geleverd moet worden alwaar onder andere het amateurkunstcentrum wordt gerealiseerd.

Doelstellingen Evenemententerrein:

- ruimte bieden aan bestaande evenementen en activiteiten die niet (meer) passen in de binnenstad;
- uitbreiding van bestaande evenementen en activiteiten;
- nieuwe activiteiten die bijdragen aan de cultuurvisie, zoals beschreven in de programmabegroting 2006, nader uitwerken.
- daarnaast zullen commerciële evenementen /activiteiten worden toegestaan die bijdragen aan een gezonde exploitatie van het terrein (financieel, imago).

Doelstellingen Amateurkunstcentrum:

- ruimte bieden aan amateurkunst voor repetitie en voorstellingsruimte (o.a. door realisatie van een vlakke vloer theater);
- uitbreiding van bestaande evenementen en activiteiten;
- nieuwe activiteiten die bijdragen aan de cultuurvisie, zoals beschreven in de programmabegroting 2006, nader uitwerken.
- daarnaast zullen activiteiten worden toegestaan die bijdragen aan een gezonde exploitatie van het terrein (financieel, imago).

Uitgangspunten exploitatie:

- de eindverantwoordelijkheid voor de exploitatie van het evenemententerrein ligt bij de gemeente;
- de eindverantwoordelijkheid voor de exploitatie van het cultuurcentrum ligt bij Lijm & Cultuur BV;
- de gemeente wil zoveel mogelijk taken die te maken hebben met het dagelijks beheer van het evenemententerrein uitbesteden. Overwegingen hierbij zijn: dat de gemeente de expertise en de bezetting niet heeft om ter plekke de taken te vervullen, eveneens behoort dit niet tot de kerntaken van een gemeente;
- de gemeente en Lijm & Cultuur BV zullen de promotie van het evenemententerrein en de faciliteiten van Lijm & Cultuur BV gezamenlijk oppakken. Zij zullen als eenheid naar buiten treden. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de locatie vergroot en blijven de kosten beperkt.

Om de beoogde doelstellingen uit het (eerdere) collegeprogramma waar te maken zal het noodzakelijk zijn om daadkrachtig en gezamenlijk de uitdaging aan te gaan om het gebied L&C een dynamisch, creatief en ondernemend klimaat te geven.

Lijm & Cultuur moet een plek zijn waar culturele creativiteit en innovatie mensen worden geïnspireerd. Een locatie waar plaats is voor experiment en ondernemerschap. Een plaats waar veel enthousiasme voor bestaat en waar mensen warm voor lopen. Een plaats die staat te popelen om stappen voorwaarts te maken.

Om een goed beeld te geven waar we nu staan is navolgend een samenvatting gegeven over de stand van zaken van de verschillende processen rondom L&C.

Samenvatting

In 2008 hebben er ontzettend veel leuke festiviteiten plaatsgevonden op L&C. Door het nog in procedure zijn van de complete vergunningen, is nog niet alles mogelijk geweest, maar hebben al de navolgende activiteiten plaatsgevonden .

Categorie evenement	# dagdelen verhuur	Naam organisaties
Jongeren	140	Djembe, musical, VAK, etc.
Culturele Diversiteit	150	Nyama, L'Chaim
Toneel en Dans	150	Dance Project, Theater
Experimenteel	10	TND
Kantoorfaciliteiten	70	MWS, DNA, Nyama, etc.
Opslagruimte	-	
Vlakke vloer theater	Nog niet verbouwd	
Evenemententerrein	Ca. 25	MWS, Circus Renz, OWEE

Vanuit voornoemde festiviteiten zijn kosten/opbrengsten ontstaan waarmee L&C haar bestaansbasis opbouwt.

Wanneer naar de (gemeentelijke) exploitatie van het evenemententerrein wordt gekeken wordt duidelijk dat in 2008 nog sprake is van aanloopverliezen. Het resultaat over 2008 zal ca. € 12.000,- negatief zijn. Oorzaak hierin ligt hoofdzakelijk in het, a.g.v. de lopende vergunningsprocedures, niet kunnen uitvoeren van alle gewenste evenementen. Vooral door de nog niet afgeronde geluidsproblematiek, zijn enkele Dance evenementen geannuleerd. Indien deze doorgang hadden gevonden was, naar alle waarschijnlijkheid, een neutrale exploitatie ontstaan. Voor 2009 wordt, mede door de verdere groei en procedurele mogelijkheden hiertoe, een neutrale exploitatie verwacht

Naast de exploitatie van het evenemententerrein is ook nog sprake van de laatste fase van de investeringsexploitatie, zeg maar de eenmalige kosten om dit gebied te ontwikkelen.

In de beschikbaar gestelde '*Subsidies faciliteiten amateurkunstcentrum*' van € 1.200.000,- aan L&C, is bepaald dat deze zal worden aangewend voor het realiseren van de benodigde (bouwkundige) faciliteiten tbv het centrum. Ondertussen zijn enkele gebouwen al opgeknapt en is de subsidie gedeeltelijk uitgekeerd. Op dit moment staat nog een 'restantbedrag' van € 500.000,- open: € 100.000,- wordt overgemaakt als 'L&C labs' (voorheen Stichting programmering Ketelhuis) is opgericht en € 400.000,- als de inhoudelijke en boekhoudkundige verantwoording over de eerdere uitbetaalde trances is afgelegd. Door de langer lopende procedures is duidelijk geworden dat dit budget wordt overschreden (ca. € 63.000,-) om de volledige implementatie van alle werkzaamheden te garanderen. Deze overschrijding wordt meegenomen bij de besprekingen in het kader van de jaarrekening van 2008. Voor nog te maken kosten wordt dekking gevonden in bestaand budget.

Daarnaast heeft Lijm & Cultuur BV ook aanzienlijk geïnvesteerd in de verbouwing van de panden. Op 1/1/2009 een bedrag van enkele tonnen.

Naast deze subsidie is eveneens sprake van een lopende grondexploitatie. De stand van zaken hiervan wordt separaat (door middel van MPG rapportage van vakteam Vastgoed) voorgelegd. Vanuit de grondexploitatie zijn er op dit moment nog wel een aantal (civiel) technische elementen in

ontwikkeling.

Hierbij zal nog een nader te bepalen onderlinge verrekening tussen gemeente en L&C dienen plaats te vinden. Hierbij moet gedacht worden aan verrekening van bodemsaneringskosten, verbouwing portiersloge, energiekosten, btw en rente over de grondkosten.

Zoals eerder aangegeven is het gebied L&C volop in beweging, maar zijn we nog niet klaar. De redenen van deze nog lopende procesgang zijn zeer complex. Kort samengevat is sprake van navolgende nog lopende procedures met bijbehorende resultaten en verwachtingen.

Procedure	Omschrijving	Resultaat afgelopen 6 maanden	Verwacht resultaat komende 6 maanden
Grond-overdracht	Conform de koop-overeenkomst van grond/opstallen met Lijm&Cultuur BV, kan na onherroepelijke vrijstelling-, bouw- en horecavergunning-verlening de levering plaatsvinden.	Op dit moment is door middel van een beheerovereenkomst het 'tijdelijke' gebruik van de verschillende 'gemeentelijke' panden geregeld.	Naar verwachting zullen in het 1 ^e kwartaal 2009 alle vergunningen onherroepelijk zijn en aldus de overdracht van de gronden en panden geëffectueerd worden.
Dienst-verlenings-overeenkomst	Op het gemeentelijke evenemententerrein zal tijdens evenementen (inclusief de op- en afbouwperiode) ondersteuning en controle moeten plaatsvinden. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met L&C. Deze overeenkomst behelst het dagelijks technisch en administratief beheer (verhuur) over het evenemententerrein.	In de praktijk is afgelopen maanden gebleken dat deze rolverdeling goed werkbaar is. Indien er echter feitelijk opgetreden moet worden naar een organisator of publiek, bijvoorbeeld uit veiligheid- of efficiënte oogpunt, is gebleken dat L&C juridisch niet mag optreden. Conclusie is aldus getrokken om L&C <u>op het terrein</u> een duidelijke beheerderrol te geven, inclusief de mogelijkheid om bij overtredingen in te kunnen grijpen.	De dienstverlenings-overeenkomst zal de komende periode aangepast worden. Bij deze aanpassing zullen tevens alle overige zaken worden meegenomen die in de opstartperiode aan het licht zijn gekomen.
Parkeer-overeenkomst	Voor grotere evenementen (en/of het moment waarop het terrein bezet is) zal er geparkeerd worden op de terreinen van de TU. Hiertoe is een parkeerovereenkomst gesloten met de TU. Hierin is beschreven welke (huur)kosten en verantwoordelijkheden hieraan verbonden zijn.	Afgelopen periode heeft een evaluatie plaatsgevonden van deze overeenkomst. Conclusie was dat het gebruik van de parkeervelden (mede door het nog niet kunnen uitvoeren van grote evenementen) zeer beperkt is geweest. Hieruit is voortgekomen om de overeenkomst aan te passen.	Opzet is om in het 1 ^e kwartaal van 2009 nader overleg te voeren met de TU over de aanpassingen op de overeenkomst, waarbij de totale ontwikkeling van het TU gebied en overige wensen van de gemeente in dit gebied (naast L&C) betrokken worden. Beoogd eindresultaat is een aangepaste parkeerovereenkomst die recht doet aan de

			feitelijke gebruik.
--	--	--	---------------------

Art. 19 WRO	Op dit moment heeft het gebied een bestemming van culturele doeleinden. Hiermee kunnen amateur, kunst-voorstellingen, etc. plaatsvinden. Grotere evenementen zijn hiermee niet mogelijk. Eveneens kunnen ondersteunende (horeca)functies niet worden aangeboden. Om dit alles wel mogelijk te maken is een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure opgestart.	Juni 2008 is een verklaring van geen bezwaar bij de provincie ingediend en ondertussen verkregen. In oktober jl. heeft de gemeente deze vrijstelling verleend. N.a.v. de ter inzage legging van dit besluit is eind november 2008 één zienswijze ingediend.	Deze zienswijze wordt eind januari/begin februari 2009 door de rechtbank (bevoegde gezag) behandeld. Bij positieve oordeel zal sprake zijn van een onherroepelijke vergunning kan men volop aan de slag. Bij negatieve oordeel zal een verdere rechtsgang moeten worden opgepakt.
Horeca-vergunning	Bij de beoogde activiteiten op het terrein is het gebruikelijk/wenselijk om eten en drinken te kunnen nuttigen. Voor deze versnaperingen is het noodzakelijk om een horeca- en exploitatievergunning te hebben	Na de recente vergunning verlening bij de art. 19 WRO is in november jl. de aanvraag horeca vergunning verder ingediend. In december 2008 heeft de publicatie van de vergunningsaanvraag plaatsgevonden.	Omdat de aanvraag voldoet aan het gemeentelijke beleid inzake, zal naar verwachting de noodzakelijke vergunningen in het 1 ^e kwartaal 2009 kunnen worden afgegeven. Hierop zijn de gebruikelijke rechtspositionele bezwaarmogelijkheden van toepassing.
Milieu-vergunning	Evenementen kunnen via een APV vergund worden, echter dit kan maar maximaal 12x per jaar. Aangezien L&C tot doel heeft vaker dergelijke activiteiten te laten plaatsvinden zal een milieuvergunning gewenst zijn.	Met behulp van externe en interne deskundigen is afgelopen maanden geconcludeerd dat L&C vooralsnog als een inrichting gezien wordt en daarom een specifieke milieuvergunning noodzakelijk zijn. De gemeente zal hiervoor dan ook een specifiek beleidskader moeten opstellen.	Het opstellen van dit specifieke beleidskader zal de komende maanden nader worden uitgewerkt (inclusief de kaders waarbinnen dit moet plaatsvinden). Voorlopig zal o.b.v. de APV verder vergund worden, waarbij rekening gehouden moet worden met het maximale aantal APV per jaar.

Bestemmings plan	Voor het gebied is, door beperkende luchtkwaliteitsnormen , in een eerdere WRO procedure vastgelegd dat het aantal bezoekers vooralsnog beperkt wordt tot 165.000/jaar. Vanuit de beleidsdoelstellingen voor L&C is een maximaal bezoekersaantal van 250.000/jaar gewenst. Dit eerder toegestaan, doch thans beperkte, bezoekersaantal zal mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan Schieoevers worden opgenomen.	Voor deze wijziging van het bestemmingsplan Schieoevers is afgelopen periode geïnventariseerd hoe dit moet worden meegenomen.	Omdat het bestemmingsplan Schieoevers nog niet is uitgevoerd, zal dit voor L&C betekenen dat de komende jaren nog niet het maximale bezoekersaantal kan worden gehaald. De komende periode zullen de beleidsmatige en exploitatieve consequenties nader in beeld worden gebracht.
------------------	---	---	---

Advies/besluitpunten

- Voorliggende nota vaststellen en ter bespreking aanbieden aan de cie. Samenleving en Volkshuisvesting