



Aan de gemeenteraad

Op 9 april 2024 stelde het raadslid D.J. van Dommelen (VVD) ons schriftelijke vragen over "Duidelijkheid over Kunst & Complex".

Inleidend wordt gesteld:

"In 2020 heeft de gemeente een tender uitgeschreven voor het pand Kunst & Complex aan de Keileweg in M4H. De tender ging naar Team Crossing Keileweg met als inzet het beste plan voor de buurt. Inmiddels zijn we drie jaar verder, maar van de plannen is nog niets terechtgekomen. En voor het kunstenaarscollectief gevestigd in Kunst & Complex blijft de toekomst onzeker. De Rotterdamse VVD vindt dat zij duidelijkheid verdienen.

Het plan van Team Crossing Keileweg biedt ruimte aan verschillende soorten ondernemers en makers op het gebied van kunst, muziek, techniek en horeca, inclusief een makerstage en een centraal openbaar plein met een grote tribunetrap dat een podium biedt voor evenementen en exposities van de kunstenaars en makers in het complex.

Citaat uit het persbericht van de Gemeente Rotterdam van 31 maart 2021: "Het kunstenaarscollectief van Kunst & Complex behoudt hun werkruimte en wordt onderdeel van het nieuwe plan."

Drie jaar later heeft het kunstenaarscollectief nog geen enkele zekerheid of toezegging over de invulling van de beloften die aan het kunstenaarscollectief zijn gedaan. Er is geen duidelijkheid over de contractverlenging en toekomstige huurprijzen. Wel begrijpen we dat er op delen van het complex een erfpacht is gevestigd en dat er reeds voor een deel van het complex een omgevingsvergunning is verkregen en voor andere delen nog niet."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Kunt u aangeven voor welke delen reeds erfpacht is gevestigd en voor welke delen niet en welke voorwaarden van toepassing zijn?

Antwoord:

Op 2 april 2024 zijn bij notariële akte gevestigd:

- een erfpacht op het Kantoor;
- een erfpacht op de Buitenruimte. Deze vestiging erfpacht heeft plaatsgevonden met de ontbindende voorwaarde dat op uiterlijk 1 november 2024 een onherroepelijke



omgevingsvergunning aanwezig is voor het beoogde gebruik van de Buitenruimte en Kunst&Complex.

Als er uiterlijk 1 november een onherroepelijke omgevingsvergunning is, komt bedoelde ontbindende voorwaarde te vervallen en zal ook de erfpacht voor Kunst&Complex verleend worden.

De Overeenkomst en de Allonge daarop, zijn bijgevoegd.

Vraag 2:

Kunt u aangeven of de gebouwen op het terrein al zijn overgedragen aan de nieuwe eigenaar en zo niet wanneer de overdracht is gepland?

Antwoord:

Zoals hierboven aangegeven, zijn het Kantoor en de Buitenruimte op 2 april 2024 overgedragen aan Team Crossing Keileweg. Kunst&Complex zal pas worden geleverd nadat de ontwikkelaar een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen. Team Crossing Keileweg moest uiterlijk in maart 2024 de eventueel benodigde omgevingsvergunning, ontheffingen en toestemmingen die noodzakelijk zijn om het Kantoorpand, de Buitenruimte respectievelijk Kunst & Complex te kunnen gebruiken conform de afgesproken bestemming, aanvragen. De omgevingsvergunning dient voor 1 november 2024 onherroepelijk te zijn. De omgevingsvergunning is tijdig aangevraagd.

Helaas is gebleken dat de hotelfunctie op dit moment publiekrechtelijk niet haalbaar is vanwege het feit dat dit een geurgevoelige functie betreft. Hiervoor is eerst nader onderzoek naar het aspect geur nodig. Dit neemt de nodige tijd in beslag. Dit is naar de mening van de gemeente de ontwikkelaar niet aan te rekenen. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat partijen met elkaar in overleg kunnen treden als een alternatieve bestemming nodig is, waarvoor wel een omgevingsvergunning kan worden verkregen. Dit neemt niet weg dat de gemeente Team Crossing Keileweg graag in de toekomst op deze locatie een hotel willen realiseren. Er wordt daarom in een aparte overeenkomst afgesproken dat binnen drie jaar wordt gezien of een hotel alsnog te realiseren is. Dat zal niet op de plek zijn die nu verhuurd is aan het kunstenaarscollectief.

Vraag 3:

Kunt u inzicht geven in de omgevingsvergunningen die reeds zijn verstrekt en de omgevingsvergunningen die nog verstrekt moeten gaan worden?

Antwoord:

Er is voor het Kantoorpand, de Buitenruimte en Kunst & Complex tezamen één omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aangevraagd. Na overleg met de gemeente is deze aangepast en is het Kantoorpand buiten de aanvraag gehouden. Dit kan, omdat daar de hotelfunctie gepland stond en deze vooralsnog is komen te vervallen. In de oorspronkelijke plannen stond het hotel in Kunst & Complex ingetekend. Deze functie is naar het Kantoor verplaatst. Na onherroepelijk worden van deze vergunning, op uiterlijk 1 november 2024, kunnen het Kantoorpand, de Buitenruimte en Kunst & Complex gebruikt worden voor de bij de erfpachtovereenkomst overeengekomen activiteiten (bestemming).

Vraag 4:

Welke afspraken heeft de gemeente gemaakt met Team Crossing Keileweg over termijnen waarbinnen de plannen gerealiseerd zouden moeten worden?



Antwoord:

Zie de beantwoording van vraag 1, 2 en 3.

Vraag 5:

Zijn de plannen waarmee de tender is gewonnen openbaar?

Antwoord:

Ja, deze kunnen openbaar worden gemaakt m.u.v. de financiële gegevens en privacygegevens. Deze zijn opgenomen in de bijgevoegde erfpachtovereenkomst. Ook voegen we het visiedocument van de ontwikkelaar bij.

Vraag 6:

Is het nog steeds de bedoeling dat de plannen zoals gepresenteerd bij de tender, integraal worden uitgevoerd?

Antwoord:

Bij de tender, een Beste plan voor de wijk procedure, zijn schetsontwerpen ingediend en er is gevraagd naar een conceptuele invulling. In de praktijk kunnen het ontwerp en het concept op bepaalde punten een wat andere invulling krijgen. Daarnaast is, zoals gezegd, gezamenlijk geconstateerd dat de bouw van het geplande hotel op dit moment niet mogelijk is door de geurproblematiek en is er gekozen voor doorschuiven naar de toekomst. Er wordt contractueel vastgelegd dat als dit mogelijk is, er binnen drie jaar alsnog een hotel wordt gerealiseerd. Dit soort afspraken kunnen de gemeente en de ontwikkelaar binnen de kaders van de erfpachtovereenkomst met elkaar maken.

Vraag 7:

Hoe monitort de gemeente in 't algemeen de realisatie van plannen die bepalend zijn geweest voor de gunning van een tender?

Antwoord:

Dit gebeurt per plan via de afdeling SO Vastgoed.

Vraag 8:

Hoe heeft de gemeente Rotterdam de beloften aan het kunstenaarscollectief ondervangen in de overeenkomst met de beoogde nieuwe eigenaren?

Antwoord:

In de erfpachtovereenkomst is het ingediende plan van de Team Crossing Keileweg opgenomen. Hierin wordt expliciet ruimte geboden voor atelierruimte voor kunstenaars en aangegeven dat de contractant (Team Crossing Keileweg) met de huurder (het kunstenaarscollectief) *in overleg zal gaan* over de voorwaarden van een nieuw huurcontract, na 31 december 2025. In de overeenkomst is niet expliciet opgenomen dat het huidige kunstenaarscollectief deze atelierruimten gaat huren. Er is geen toezegging aan hen gedaan door de gemeente. Wel is door de gemeente de huurovereenkomst met de kunstenaars met vijf jaar verlengd tot en met 31 december 2025.

De gemeente heeft ambtelijk gesprekken als intermediair gevoerd met de ontwikkelaar en het kunstenaarscollectief over de toekomst van het huidige collectief.



Hierin is heel duidelijk aangegeven door Team Crossing Keileweg dat men graag wil dat het huidige collectief in het pand behouden blijft. Daarvoor zullen de partijen met elkaar in gesprek moeten gaan.

De ontwikkelaar heeft de kunstenaar recent aangegeven te kiezen om te handelen in de geest van het 'broedplaatsbeleid' van de gemeente Rotterdam. Dit was een vraag van de kunstenaars.

Daarnaast geeft de ontwikkelaar als borging mee dat het oppervlak van de maatschappelijke invulling minimaal 1/3 van alle bedrijfsactiviteiten van het complex 26-28 zal beslaan. De differentiatie van huren binnen bovenstaande bandbreedte is afhankelijk van de grootte van het atelier en het type gebruiker (start, basis, plus en top). Men wil hierover nader in overleg treden met de kunstenaars. Zoals aangegeven wil de ontwikkelaar graag dat het kunstenaarscollectief hier gehuisvest blijft. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan zal deze ruimte aan andere kunstenaars worden verhuurd. Mogelijk is hier een rol voor SKAR weggelegd.

Vraag 9:

De kunstenaars ervaren een impasse. Ziet de gemeente dat ook zo? Heeft de gemeente de mogelijkheid om een eventuele impasse te doorbreken en desgewenst het complex opnieuw in de markt te zetten en wanneer zou het in de ogen van de gemeente gerechtvaardigd zijn om deze actie te ondernemen?

Antwoord:

De gemeente ervaart op dit moment geen onoverkomelijke impasse. Uiteindelijk zijn de ontwikkelaar en het kunstenaarscollectief naar onze mening allebei het meest gebaat bij een goede vorm van samenwerking.

Ons college heeft nu geen juridische mogelijkheid om de erfpachtovereenkomst te ontbinden en het object opnieuw in de markt te zetten. Er is ook geen aanleiding om dit te doen. De gemeente kan de erfpachtovereenkomst alleen ontbinden als blijkt dat de ontwikkelaar uiterlijk 1 november 2024 geen onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen. De verwachting is dat er op de gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning tijdig besloten zal zijn. Ontbinding zal dan alleen de Buitenruimte en Kunst & Complex kunnen betreffen, de gevestigde erfpacht op het Kantoorgebouw kan niet meer ontbonden worden.

Vraag 10:

Zou het een werkbaar alternatief zijn om de huidige ateliers van Kunst & Complex financieel juridisch af te scheiden en aan het Kunstenaarscollectief te gunnen om aldus de beloften aan het Kunstenaarscollectief in te lossen?

Antwoord:

Dit voorstel is al een keer door de kunstenaars besproken met Team Crossing Keileweg. Hier is door de ontwikkelaar negatief op gereageerd. Dit doorkruist de haalbaarheid van haar plannen en is slecht voor haar businesscase.



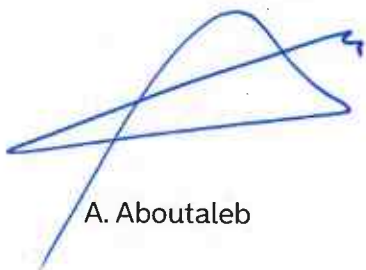
Er zijn hier voor de gemeente nu geen juridische mogelijkheden voor.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,


G.J.D. Wilmans

De burgemeester,


A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Erfpachtovereenkomst
2. Allonge.