

Maastricht, 9 Mei 2017

Concept bezwaar m.b.t. splitsing perceel en bijbehorende erfdienstbaarheden
(perceel nr. 7511 sectie A, 19 April j.l.)

Geachte B&W van de gemeente Maastricht,

Hierbij dient ondergetekende, namens stichting Argus buurtplatform, bezwaar in tegen de beslissing om op 19 april j.l. de concept splitsing met bijbehorende erfdienstbaarheden voor perceel nr. 7511 (sectie A), als akte te formaliseren. Naar de genoemde concept akte wordt verwezen in de definitieve huurovereenkomst zoals op 10 April j.l. ontvangen met als doel om vanaf 1 mei. jl. het pand aan de Capucijnengang 10, dat zich bevindt op het genoemde perceel, te kunnen huren. De akte belemmert het gebruik van het gehuurde, waarover met verhuurder vanaf 18 April j.l. tevergeefs overleg is geweest. Het gevolg is dat de overeenkomst tot op heden nog niet is getekend.

Situatie beschrijving:

Op 31 jan jl. besluit uw college dat er vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt is er geen noodzaak het pand aan de Boogaardenstraat 40B, voormalig Lumiere langer in eigendom te houden. Daarom zal het pand te koop aangeboden worden.

16 maart jl. komt het bevrijdende bericht dat de wethouder beslist heeft om het schoolgebouw aan de Capucijnengang 10 te verhuren aan stichting Argus Buurtplatform een einde aan een lange zoektocht, sinds het indienen van het Manifest Statenkwartier (2011) , naar een vaste lokatie.

Daartoe is begin feb. jl. een presentatie gegeven over de innovatieve wijze waarop de initiatiefnemers, buurtplatform in samenwerking met stichting Samen Onbeperkt en zorgpartners als Leger des Heils en Jupiter zorg, het pand willen gaan gebruiken voor buurtzorg. Een burger-initiatief waarvoor subsidie in verleend in het kader van een tweejarig experiment.

De panden, voormalig Lumiere en het schoolgebouw staan op hetzelfde perceel (nr 7511 sectie A). Het terrein moet bij verkoop dus worden opgesplitst en bijbehorende erfdienstbaarheden gesteld. Over het gebruik van het terrein worden dan ook op 16 maart j.l vragen gesteld door huurder.

Op 31 maart jl. ontvangt ondergetekende een eerste concept huurovereenkomst met Boeteclausule vluchtweg. Huurder mag de weg vanaf het gehuurde naar de Bogaardenstraat uitsluitend gebruiken als noodweg (zoals aangegeven op een tekening - zie uitgangspunt in bijlagen). Daarover is op 23 maart jl. overleg op lokatie geweest. Tijdens dat overleg is de tekening overhandigd en van uitleg voorzien.

De tekening, gedateerd 9 feb. 2017, is voorzien van "CONCEPT" (rode letters) en "afgebeelde oppervlakten zijn indicatief en dienen ter onderhandeling. Huurder is natuurlijk bereid het aangeboden concept met partners te bespreken.

Op basis van gevraagde tekstuele aanpassingen aan de eerste concept huurovereenkomst volgt op 10 April een tweede versie die wat betreft verhuurder als definitief, klaar voor ondertekening, kan worden gezien. In deze versie wordt verwezen naar een concept akte van erfdienstbaarheden.

Op 13 april stelt huurder schriftelijke vragen over de concept akte. Het gaat daarbij met name om de erfafscheiding voor de gevel van het schoolgebouw en het recht van overpad voor voormalig Lumiere naar de Capucijnengang. Huurder geeft aan dat in principe gelijke rechten/plichten zouden moeten gelden. Daarover vindt op 18 April overleg plaats. Huurder geeft tijdens dat overleg aan dat de huurovereenkomst op basis van de voorliggende concept akte niet getekend kan worden, omdat het praktisch niet werkbaar is en geen toekomst perspectief voor het gebruik van het pand biedt. Dat wordt in een mail (19 April jl.) schriftelijk bevestigd. Op 20 April jl. blijkt tijdens overleg op lokatie dat de (concept) akte de dag daarvoor notarieel is bekrachtigd. Een vakantie-periode volgt.

Op 1 mei jl. blijkt tijdens een bezoek van de heren Stefan Loo (adviseur Monumentenzorg) en Theo Brüll, (toegankelijkheidsadviseur) op lokatie dat er bij de (zij-)ingang tot het schoolgebouw aan de Capucijnengang ogenschijnlijk niet genoeg ruimte is om toegang voor mensen met een beperking volgens de richtlijnen mogelijk te maken.

In een telefoongesprek (2 mei jl.) geeft huurder aan zich gedwongen te voelen om formeel bezwaar te maken tegen de beslissing om de splitsing van het terrein met bijbehorende erfdienstbaarheden op deze wijze vorm te geven. Daarop neemt verhuurder gelukkig het initiatief om middels een gesprek (9 mei jl.) met betrokkenen uit de impasse te geraken.

Tijdens dat gesprek schetst huurder nogmaals de gevolgen van de akte voor het toekomstperspectief van het pand en wijst in het bijzonder op de gevolgen - een onwerkbaar situatie voor de mensen met een beperking. Daarbij worden verontschuldiging aangeboden dat huurder in samenwerking met partners niet eerder tot die laatste conclusie is gekomen. Er is mogelijk te positief geprobeerd om onder gegeven randvoorwaarden naar werkbaar oplossingen te zoeken. Constructief wordt een alternatief (zie tekeningen en uitleg in bijlagen) aangereikt.

Standpunt:

Bij de splitsing van het perceel en de bepaling van de erfdienstbaarheden is onvoldoende rekening gehouden met het toekomstperspectief van het schoolgebouw als (keuken) tafel voor buurt & zorg. Innovatief gebruik van het pand en dus perceel vanuit beleidsmatig en strategisch oogpunt. Het 2-jarig experimenteel karakter kan daarbij van invloed zijn geweest, maar heeft eigenlijk geen betrekking op het toekomstig gebruik, maar vooral op de rol van het buurtplatform als gastvrouw/gastheer. Vastgoed, expert op haar gebied, had bovendien op de hoogte moeten zijn van het feit dat de zij-ingang van het schoolgebouw niet zou kunnen voldoen aan de richtlijnen van toegankelijkheid voor mensen met een beperking.

De informatie voorziening aan het buurtplatform, in de rol van zowel mogelijk huurder als vertegenwoordiger van de buurt was ondanks regelmatig aandringen in het verleden, zie ook Manifest, niet correct. Al vanaf 9 feb jl. hadden de concepten kunnen worden gedeeld en duidelijkheid gegeven over de termijnen waarbinnen over de splitsing en erfdienstbaarheden tot overeenstemming zou moeten worden gekomen. Anderzijds heeft het buurtplatform, de huurder, binnen redelijke termijn (6 weken) terugkoppeling gegeven.

Verzoek:

Zorgvuldige heroverweging, bij voorkeur onder begeleiding van onafhankelijke expertise, van de splitsing van het perceel en bijbehorende akte van erfdienstbaarheden in nauw overleg met betrokkenen. Helaas heeft dit mogelijk wel gevolgen voor de verkoop-procedure van het voormalig pand Lumiere. Natuurlijk verleend het buurtplatform alle mogelijke medewerking om alsnog spoedig tot een voor alle betrokkenen aanvaardbare verdeling van openbare ruimte te komen.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, belt (063055190) of mailt u dan gerust.

Bij voorbaat dank voor uw aandacht.
Met vriendelijke groet,

Alfons de Laat,
namens stichting Argus Buurtplatform

bijlagen:

3 tekeningen; uitgangspunt, alternatief en compromis voorstel met uitleg.