

**College Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht.**

**Per post en per mail.**

---

**Inzake : Bezwaar tegen uw besluit om niet tot verhuring van het pand gelegen op perceel 7511 ( Capucijnengang / Bogaardenstraat) te Maastricht aan Stichting Argus Buurtplatform, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. M. Essers, over te gaan vanwege de bijkomende erfdienstbaarheden, welke U geformuleerd heeft nadat het buurtplatform en de gemeente Maastricht reeds besloten hadden onder welke condities de verhuur zou dienen plaats te vinden.**

Zie documenten :

- antwoord mail met bevestiging verhuring pand 16 maart jl. (zie bijlagen)
- definitieve huurovereenkomst met concept erfdienstbaarheden d.d. 3 April jl.
- Reactie-brief d.d. 9 mei jl. n.a.v impasse gesprek
- Concept bezwaar d.d. 9 mei jl. namens Kunstkwartier

Uit uw correspondentie (ref. 2017-28794, 2017-31454 en 2017-32672) blijkt helaas niet eenduidig wanneer hierboven genoemde besluiten door u zijn genomen. U deelt op 4 sept jl. mede dat u niet op ons betreffende verzoek in wilt gaan, terwijl u op 25 sept jl. notie geeft van een college-besluit m.b.t. verhuring op 19 sept. jl. zie ook mijn schrijven van 6 okt jl. aan wethouders Aarts en Gerats.

Maastricht 13 oktober 2017

Geacht College van Burgemeester en wethouders Geachte heer wethouder J. Aarts

Voorafgaand aan ons onderstaand bezwaarschrift wil6211 Social Club initiatief van stichting Argus Buurtplatform , U erop wijzen dat wij ondanks meerdere ingediende brieven, mail-uitwisseling, stellingnames (bijv. Manifest “Ruimte voor het Statenkwartier”), argumenten, documenten (zie ook krantenartikel “Buurt claimt Lumiere” in bijlagen) , bezwaren, etc... bij U over het project Verhuur c.q. Verkoop van de panden op dit perceel, niet dan wel nauwelijks door U nader geïnformeerd werden over de ontwikkelingen en de totstandkoming van gewijzigde contractvoorwaarden nadat er inmiddels een toezegging gedaan was aan het buurtplatform en mede-initiatiefnemers als stichting Samen Onbeperkt dat men akkoord was met de concept voorgelegde huurovereenkomst.

De kern van ons bezwaar is twee-ledig. Ten eerste werd er tussen partijen een huurovereenkomst uit onderhandeld, welke na de totstandkoming eenzijdig door U werd gewijzigd door de toevoegingen van enkele erfdienstbaarheden.

Vanuit onze positie als huurder en als potentiële koper zijn wij het volstrekt oneens met deze extra condities c.q. de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen. Wij zijn van mening dat deze erfdienstbaarheden onrechtmatig tot stand zijn gekomen (procedureel) en beperkt overpad bovendien in strijd zijn met de rechten voor de mensen met een beperking zoals opgenomen in het VN-verdrag, het betreffende gemeentelijk beleid, c.q. schadelijk is voor de voorbeeld-functie, die uitgaat van de geplande huisvesting van Stichting Samen Onbeperkt onze mede- initiatiefnemer.

Op 9 mei jl. heb ik in een toen al aan u toegezonden concept bezwaar aangegeven dat naar overtuiging van huurder de splitsing van het terrein en de bijbehorende erfdienstbaarheden procedureel niet correct zijn verlopen. Uw college besluit (31 jan jl.) over de verkoop van voormalig Lumiere, maar niet over het perceel 7511. Tot 4 sept jl. heb ik gewacht op uw antwoord op mijn verzoek (29 mei jl.) tot herstel van de toegankelijkheid van het in feb jl. aan het buurtplatform te huur aangeboden voormalig schoolgebouw en op 20 sept./ 6 okt jl. de burgemeester verzocht om onze rechten m.b.t. huur te waarborgen.

Ten tweede heeft huurder Op 7 sept. jl. heeft huurder in principe ingestemd met een eventuele huurverhoging n.a.v. de volgens U hoge extra kosten voor onbeperkt overpad aan de Bogaardenstraat zoals oorspronkelijk (zie mail 16 maart jl. in bijlagen) overeengekomen. Ondergetekende heeft u alleen d.d. 7 sept jl. inzicht gevraagd in de concrete hoogte van die kosten alvorens tot ondertekening van de aangepaste huurovereenkomst over te kunnen gaan. Bovendien bent u erop gewezen dat m.b.t. huursom wellicht sprake van rechtsongelijkheid t.o.v. andere vrijwilligersorganisaties zou kunnen zijn, nu uit de tarievennota sport blijkt dat de huur voor faciliteiten van sportverenigingen niet op basis van kostendekkendheid wordt berekend.

Uit een mail van makelaardij GRM, verkoper van voormalig Lumiere, d.d. 14 oktober jl. (zie bijlagen) aan adviesbureau Social Arts blijkt dat de gemeente Maastricht van mening is dat de gevestigde erfdienstbaarheden niet voor bezwaar vatbaar zijn en dus geen grond ziet waarop derden een procedure zouden kunnen starten om die erfdienstbaarheden te wijzigen. Dat is niet correct, aangezien de erfdienstbaarheden zowel procedureel als ook inhoudelijk onrechtmatig zijn, en uit het schrijven van verhuurder d.d. 4 sept jl. blijkt dat erfdienstbaarheden kunnen worden aangepast mits daar hoge kosten voor worden vergoed. Dit schrijven kwam in antwoord op gesprekken met wethouders waarin zij met "huiswerk" het zomerreces in gingen.

Wij sommeren U derhalve om uiterlijk per 1 november 2017 deze aanvullende erfdienstbaarheden uit de gecontracteerde huurovereenkomst te verwijderen en vervolgens over te gaan tot ondertekening van deze huurovereenkomst en te leveren zonder nadere condities.

### **SLOTCONCLUSIE.**

Wij maken ernstig bezwaar tegen uw handelwijze in dit dossier op grond van bovenstaande argumentatie

U had nooit het besluit tot wijziging en / of aanvulling van de tussen reeds afgesloten huurovereenkomst mogen nemen , omdat daarmee tal van belangen van de huurders geschaad worden,

In uw besluitvorming hebt U de regels van redelijkheid en billijkheid ernstig beschadigd , het beginsel van gelijkheid voor alle partijen heeft U niet toegepast , u heeft de werking van de huurovereenkomst niet toegepast  
Daarnaast heeft U als college het betreffende beleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad niet zodanig ten uitvoer gebracht dat ons initiatief, door u toegejuicht en binnen de kaders van dat beleid, een plaats vindt.

In afwachting van uw reactie

Mocht U op 1 november a.s. Onze gezamenlijk gemaakte afspraken niet zijn nagekomen, dan zullen wij dit conflict ter beoordeling aan de bestuursrechter voorleggen al dan niet onder de verplichting om ons een schadevergoeding toe te wijzen..

in vertrouwen dat U aan bovenstaand bezwaar gehoor zult geven  
teken ik met de meeste hoogachting namen Stichting Argus buurtplatform

M.Essers.

bijlagen:

1. bevestiging overeenkomst m.b.t. verhuring pand
2. krantenartikel "buurtclaim op Lumiere"
3. mail makelaardij GRM d.d. 13 oktober jl.

bijlage 1: bevestiging overeenkomst m.b.t. verhuring pand.

Op 16 mrt. 2017 om 14:45 heeft Paulussen, Annemarie <[Annemaries.Paulussen@maastricht.nl](mailto:Annemaries.Paulussen@maastricht.nl)> het volgende geschreven:

Goedemiddag mevrouw Essers,

**Wethouder Aarts is akkoord met de verhuring van 2 jaar aan Burgerinitiatief 6211 Social Club. De verhuring zal op uw verzoek per 1 mei 2017 ingaan.**

Bijgaand heb ik u een standaard huurovereenkomst ROZ model meegestuurd. Dit model zal ik aanpassen met de gegevens van uw verhuring en kan ik u eind volgende week laten toekomen.

Uw vragen heb ik reeds deels kunnen beantwoorden (zie onderstaand in het rood).

Ik stel voor dat we volgende week een moment inplannen om de overige vragen verder te bespreken zoals de terreinindeling. Graag zou ik dan ook het punt communicatie nog met u willen bespreken.

Ik hoor graag wanneer een gesprek voor u uitkomt.

Met vriendelijke groeten,

**Annemaries Paulussen | Vastgoedbeheerder  
Vastgoed | Gemeente Maastricht**

**werkdagen: maandag en donderdag tot 13.00 uur, dinsdag en vrijdag tot 17.00 uur**

T (043) 350 46 68 | E [Annemaries.Paulussen@maastricht.nl](mailto:Annemaries.Paulussen@maastricht.nl)

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht |

[www.gemeentemaastricht.nl](http://www.gemeentemaastricht.nl)

**Van:** Gijsselaers, Marjolein

**Verzonden:** dinsdag 14 maart 2017 10:24

**Aan:** 'Maria Essers'

**CC:** Paulussen, Annemarie

**Onderwerp:** RE: Pand Capucijnengang 10

Goedemorgen mevrouw Essers,

Annemaries Paulussen is bezig met het opstellen van de huurovereenkomst en probeert daar zo snel mogelijk met u een afspraak over te maken.

Zij zal daarbij ook kijken naar onderstaande vragen.

Met vriendelijke groet,

Marjolein

**Marjolein Gijsselaers MRE | Portefeuillemanager Vastgoed  
Vastgoed | Gemeente Maastricht**

**Van:** Maria Essers [<mailto:kunstkwartier6211@yahoo.com>]

**Verzonden:** dinsdag 14 maart 2017 9:29

**Aan:** Gijselaers, Marjolein

**Onderwerp:** Fwd: Pand Capucijnengang 10

Excuses nog iets vergeten: kan het contract per 1 mei ingaan?

Vriendelijke groet

Maria

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** Maria Essers <[kunstkwartier6211@yahoo.com](mailto:kunstkwartier6211@yahoo.com)>

**Datum:** 14 maart 2017 09:13:39 CET

**Aan:** Marjolein Gijselaers <[marjolein.gijselaers@maastricht.nl](mailto:marjolein.gijselaers@maastricht.nl)>, "[kunstkwartier6211@yahoo.com](mailto:kunstkwartier6211@yahoo.com)" <[kunstkwartier6211@yahoo.com](mailto:kunstkwartier6211@yahoo.com)>

**Onderwerp: Pand Capucijnengang 10**

Goedemorgen mevrouw Gijselaers

Inzake huur van pand Capucijnengang 10 heb ik de volgende vragen:

- inzake bestemmingsplan zou ik graag omschreven willen hebben wat gemeente verstaat onder sociaal maatschappelijk bestemmingsplan betreffend pand

- Antw:

De bestemming van het pand is "Maatschappelijk".

- maatschappelijke voorzieningen (o.b.v. de begripsomschrijving in de regels dient hieronder te worden verstaan: educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen t.b.v. openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur, artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen)
- aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2,
- aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte detailhandel,
- wonen met zorg,
- tuinen, erven en verhardingen,
- voorzieningen voor verkeer en verblijf,
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen,
- groenvoorzieningen en speelvoorzieningen,
- additionele voorzieningen.

- inzake vergunningen: welke zijn nodig voor bijvoorbeeld aanleg gehandicaptoilet

Antw: Hiervoor verwijst ik u graag naar Ellen Snoeck (zie c/c).

- reclamebelasting? (nog steeds ontheffing voor vrijwilligersorganisatie?) Antw: Dit zal ik voor u nagaan en kom ik op terug.

- gebruik terrein (gedeeltelijk omheining) aan kant Bogaardenstraat zoals bij MIK het geval?

**Antw: Dit zal ik tijdens ons overleg volgende week nader toelichten.**

Ben ik nog iets vergeten? Is er al een standaard huurcontract zodat wij dit al door kunnen nemen? Alvast hartelijk dank voor de moeite Maria Essers

bijlage 2: krantenartikel

vrijdag, 03 september 2010

**KUNSTKWARTIER** Overleg toegezegd

# Buurtclaim op Lumière

door onze verslaggever

**MAASTRICHT** - Burgerinitiatief Kunstkwartier 621 wil na verhuizing van Lumière een rol bij herontwikkeling van het lege filmtuistpand.

Per brief nodigen bestuur en sympathisanten van Burgerinitiatief Kunstkwartier 621 het Maastrichtse college van burgemeester en wethouders 'vriendelijk doch dringend' uit om een afspraak te maken voor overleg.

Het burgerinitiatief meldt graag 'een optie' te willen op het pand in de Bogardestraat dat Filmhuis Lumière gaat verlaten. Lumière trekt naar de nieuwe filmpand, het geplande nieuwe cultuurpodium aan de Boschstraat.

Het Statenkwartier is door kunstenaars en creatievelingen in de centrumwijk in de loop der jaren omgedoopt in 'kunstkwartier'. De buurt kwam in verzet toen de plannen voor de Timmerfabriek gestalte kregen, omdat de wijk daarvoor deels bemiddeld zal worden van het zelfgekozen kunstecet.

Naast Lumière verhuizen ook het Huis van Bourgondie en klankwerfplaats Intro in Situ naar de Timmerfabriek.

Burgerinitiatief Kunstkwartier 621 werd in het leven geroepen toen het gelijknamige kunstecet podium aan de Grote Gracht dicht moest om plaats te maken voor een tijdelijke winkel in carnavalsartikelen.

In enkele maanden tijd had het laagdrempelige en mer weinig geld

gestarte kunstecet veel lol gezocht en veel volk getrokken met een gevarieerd en uiteenlopend cultuur aanbod.

De gemeenteraad besloot een verzoek van Burgerinitiatief Kunstkwartier om zo'n podium een vaste plek te gunnen in het Statenkwartier positief te waarderen. Dat zou kunnen gebeuren in samenwerking met andere financiële en sterke partners, in de aanloop naar de Maastrichtse kandidatuur voor Culturele Hoofdstad 2018.

Daarnaast kreeg de buurt de toezegging van het stadsbestuur dat ze - bij vertrek van Filmhuis Lumière en Huis van Bourgondie - betrokken zou worden bij herinvulling van de panden die leegkomen. Aan die belofte herinnert Burgerinitiatief Kunstkwartier 621 het college in de gisteren bezorgde brief.

Daarin staat dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is om van het Lumière-pand 'een mooi buurthuis' te maken. Gedacht wordt aan een verzamelpaas voor kunst, cultuur en media, die ook een buurtfunctie kan vervullen. De briefschrijvers willen hun plannen snel toelichten aan het stadsbestuur.

Volgens een gemeentewoondvoerster is in het stadhuys positief gereageerd op het schrijven. „Hier is altijd goed als een buurt wil meedenken. Er is megezegd dat de buurt betrokken wordt bij herontwikkelingsplannen en die belofte wordt nagekomen. Voorlopig zijn er geen concrete plannen voor de panden die vrijkomen. Herinvulling zal zorgvuldig aangepakt worden, in overleg met de buurt.“

bijlage 3: mail makelaardij GRM d.d. 3 oktober jl.

Deze mail was een antwoord op de vraag van dhr. De Laat, vertegenwoordiger van Social Arts of het na het eerste uitstel van de sluitingsdatum voor de bieding (Lumiere) nu 100 % zeker was dat er niet opnieuw tot uitstel komt als het buurtplatform bezwaar/beroep indient. Een vraag, gesteld n.a.v. de opmerking van de makelaar dat het buurt-initiatief "vakkundig de nek zou zijn omgedraaid", die verband houdt met de relatief hoge kosten van voorbereiding van een bod.

Geachte heer De Laat,

In antwoord op uw vraag of de gevestigde erfdienstbaarheden vatbaar zijn voor bezwaar kan ik u het volgende meedelen:

- De erfdienstbaarheden zijn gevestigd en niet voor bezwaar vatbaar;
- De Gemeente, verkoper, ziet derhalve niet dat derden gronden zouden kunnen hebben om een procedure te starten om de in deze in een akte vastgelegde erfdienstbaarheden te wijzigen.

Met vriendelijke groet,  
GNM Makelaardij  
Marjan Groeneveld