



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Ruimte en VenL Beleid en Juridische Zaken
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Planontwikkeling "De Ridder" te Wyck

1. Aanleiding.

Mulleners Vastgoed te Echt is eigenaar geworden van de vml. brouwerij "De Ridder" gelegen aan de Oeverwal te Wyck. Recent heeft Mulleners Vastgoed een schetsplan ingediend met het nieuwe programma. Het schetsplan gaat uit van het inpassen van woningen, horeca, detailhandel, parkeren op het eigen terrein, sloop van niet-monumentale bebouwing en het vrijleggen en handhaven van monumentale bebouwing (rijks- en gemeentelijke monumenten) met passend hergebruik.

Wij stellen voor om in beginsel onder voorwaarden in te stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Beslispunten zijn:

- 1. Kennis te nemen van het schetsplan en met inachtnaam, van de in paragraaf 3 opgenomen randvoorwaarden, akkoord te gaan met planontwikkeling op deze locatie.
- 2. In te stemmen met bijgaande concept-brief aan Mulleners Vastgoed.
- 3. De raadscommissie SO te informeren over de planontwikkeling.

2. Relatie met bestaand beleid.

Diverse beleidsnota's zijn van belang bij de toets van de voorgestane planontwikkeling in de voormalige brouwerij. Denk hierbij aan:

- * plan Rivieroevers Maastricht, ruimtelijk scharnier van twee stadsdelen' uit 1992.
- * bestemmingsplan Centrum dat is vastgesteld door de raad op 21 mei 2013.
- * Stedelijke Woningbouwprogrammering dat is vastgesteld door de raad op 26 januari 2010.
- * Horecanota 2008.

In de loop der tijd zijn er, na de beëindiging van de bierproductie en verwerving door Servatius, diverse initiatieven geweest voor intensieve bebouwing met de nadruk op de woonfunctie. Deze plannen vonden telkens geen doorgang op basis van haalbaarheid en een onwenselijk eenzijdig en overbelast programma. Het huidige initiatief wijkt af van de trend in de zin dat het uitgaat van zowel behoud van alle waardevolle gebouwdelen, zowel als het behoud van de typologieën: zo krijgen de voormalige grondgebonden woningen en de kantoorvilla aan de Oeverwal en de bovenwoningen aan de Pastoorstraat weer hun oorspronkelijke functie terug. Aanvullende nieuwbouw blijft beperkt en is gericht op het aanhaken van het stedelijk weefsel, niet op het maximaliseren van de bouwpotentie. Maar ook krijgen het voormalige koelhuis, de brouwtoren en het pakhuis een geschikte functie zonder drastische aanpassingen en ingrepen in de draagstructuur. Het hele programma is zelf extensief te noemen vergeleken bij haar stedelijke context. Ook sluiten de functies aan bij de ligging



aan de rand van het kernwinkelgebied en bestaande verblijfsgebied. Het is met andere woorden niet alleen een passende maar zelfs een wenselijke ontwikkeling te noemen.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Op 17 september 2014 heeft Mulleners Vastgoed een principe-verzoek, kenmerk 2014-36478, ingediend in de vorm van een schetsplan. Dit schetsplan heeft betrekking:

- bebouwing direct gelegen aan Wycker Pastoorstraat en Oeverwal:

* renovatie 2 bestaande appartementen aan de Wycker Pastoorstraat ("Borstelpoort"), renovatie "Villa Aubel" (Oeverwal 3) tot 1 grondgebonden woning in topsegment en renovatie dienstwoning (Oeverwal 4) in topsegment;

* poortgebouw (Oeverwal 7, 8 en 9) b.g.g. in horeca categorie 1 ter grootte van 100 m² en/of detailhandel van ca. 100 m² en op verdiepingen 10 studentenappartementen > 50 m²;

* renovatie 3 grondgebonden woningen (Oeverwal 10, 11 en 12). In pand Oeverwal 12 op b.g.g. komt mogelijk ook horeca categorie 1.

- bebouwing gelegen aan het binnenhof:

* aan binnenhof is ter plaatse van "Brouwtoren" horeca categorie 2 en 1 appartement in topsegment voorzien middels renovatie;

* aan binnenhof zijn ter plaatse van de "Koeltoren" 3 appartementen in topsegment voorzien middels renovatie;

* tussen "Brouwtoren en Koeltoren" is 1 nieuwe grondgebonden woning voorzien.

* niet-monumentale bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd.

- Parkeren / ontsluiting:

* bouwinitiatief gaat uit van 13 of 14 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

* aan de Wycker Pastoorstraat en Wycker Heidenstraat en Oeverwal zijn entreepoorten gedacht. M.i. dient de entreepoort Oeverwal als hoofdontsluiting.

Dit schetsplan is getoetst door de diverse disciplines. Uit deze toets komt het volgende naar voren:

1. de locatie Ridderbrouwerij is in de stedelijke woningbouwprogrammering (raadsbesluit 26 januari 2010) opgenomen als een ruimtelijk brandpunt (binnenstad overig) en is getalsmatig uitgezonderd (15 wooneenheden voor studenten).

Het leegstaande voormalig bedrijfscomplex:

- ligt in het centrumstedelijk woonmilieu;
- is deels gebruikt voor tijdelijk wonen om verloedering te voorkomen;
- valt in het kader van het beleidsdocument "stad in uitvoering, leegstand en herbestemming" d.d. 21 februari 2014 in de zone van ongewenste leegstand.

Uit volkshuisvestelijk oogpunt kan met het ontwikkelplan worden ingestemd mits het verder uit te werken bouwplan voldoet aan:

a). de voorwaarden van het gemeentelijk beleid (stedelijke woningbouwprogrammering; topsegment en studentenhuisvesting als getalsmatige uitzonderingen) en

b) aan het provinciaal beleid artikel 1 (in pandige verbouwing waarbij het bebouwde oppervlak met maximaal 10% mag toenemen; van toepassing op bouwkaavel) én artikel 2 van de kwalitatieve beleidsregel (aan 4 van de 6 criteria moet het verzoek voldoen). Het provinciale beleid is weergegeven in de Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg.

Bovenstaande betekent dat er afstemming dient plaats te vinden binnen de Regio Maastricht en Mergelland.

Het ontwikkelplan gaat uit van het realiseren van koopappartementen en koopwoningen binnen het topsegment. Het uit te werken plan zal hierop getoetst worden.



2. dat de beoogde ontwikkeling deels is in strijd met het geldend bestemmingsplan Centrum. Medewerking verlenen kan via het in procedure brengen van een postzegelbestemmingsplan met dien verstande dat de reguliere onderzoeken (o.a. bodemonderzoek, Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid, Geluidonderzoek en natuurwaardenonderzoek) dienen plaats te vinden.

Opgemerkt wordt dat de renovatie van de 2 appartementen aan de Wycker Pastoorstraat en de Oeverwal 10 t/m 12 maken geen deel uit van het postzegelbestemmingsplan, aangezien deze panden reeds de woonbestemming hebben.

3. dat voorliggend schetsplan geen grexplan is, aangezien voorliggend plan geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat legeskosten betaald dienen te worden voor het postzegelbestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Daarnaast dient er een planschade-overeenkomst opgesteld te worden.

4. dat voldaan moet worden aan de parkeernorm. Het schetsplan gaat uit van realisering van 13 tot 14 parkeerplaatsen. Afgevraagd wordt of dit er genoeg zijn. Daarnaast worden vraagtekens geplaatst met betrekking tot de bereikbaarheid van diverse parkeerplaatsen. Dit dient nader onderzocht te worden. Het plan heeft voor wat het betreft het parkeren geen relatie met de herinrichting van het parkeren in de Oeverwal.

In voorliggend plan is niets opgenomen met betrekking tot een fietsenstalling. Dit dient alsnog te gebeuren.

5. dat er ook in horeca is voorzien in de vorm van horeca-categorie 1 en 2, echter er wordt niet aangegeven in welke horecavorm. In beginsel is het denkbaar dat hier horeca wordt ingepast, echter een formele toets door de werkgroep Horeca heeft nog niet plaatsgevonden, aangezien de horecavorm inclusief terrassen niet bekend is. Dit dient alsnog doorgegeven te worden.

De mogelijkheid voor het realiseren van terrassen moet mede in relatie tot de plannen omtrent de Oeverwal / Cörversplein nader worden bezien. In principe zou dit een goede ontwikkeling zijn die past in het plan Rivieroevers.

Wij stellen voor om in beginsel en onder voorwaarden in te stemmen met de beoogde planontwikkeling. Middels brief wordt Mulleners Vastgoed op de hoogte gesteld van uw besluit en de randvoorwaarden.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

N.v.t.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.



9. Financiën

N.v.t.

10. Voorstel.

Zie gestelde in paragraaf 1.

11. Vervolg / Planning.

Door Mulleners Vastgoed dient het plan nader uitgewerkt te worden. Dit indachtig de vastgestelde randvoorwaarden.

Wij zijn van mening dat de raadscommissie Stadsontwikkeling eveneens op de hoogte gesteld dient te worden van de voorgestane planontwikkeling. Aan de raadscommissie wordt de collegenota en brief ter informatie ter beschikking gesteld.

Collegenota



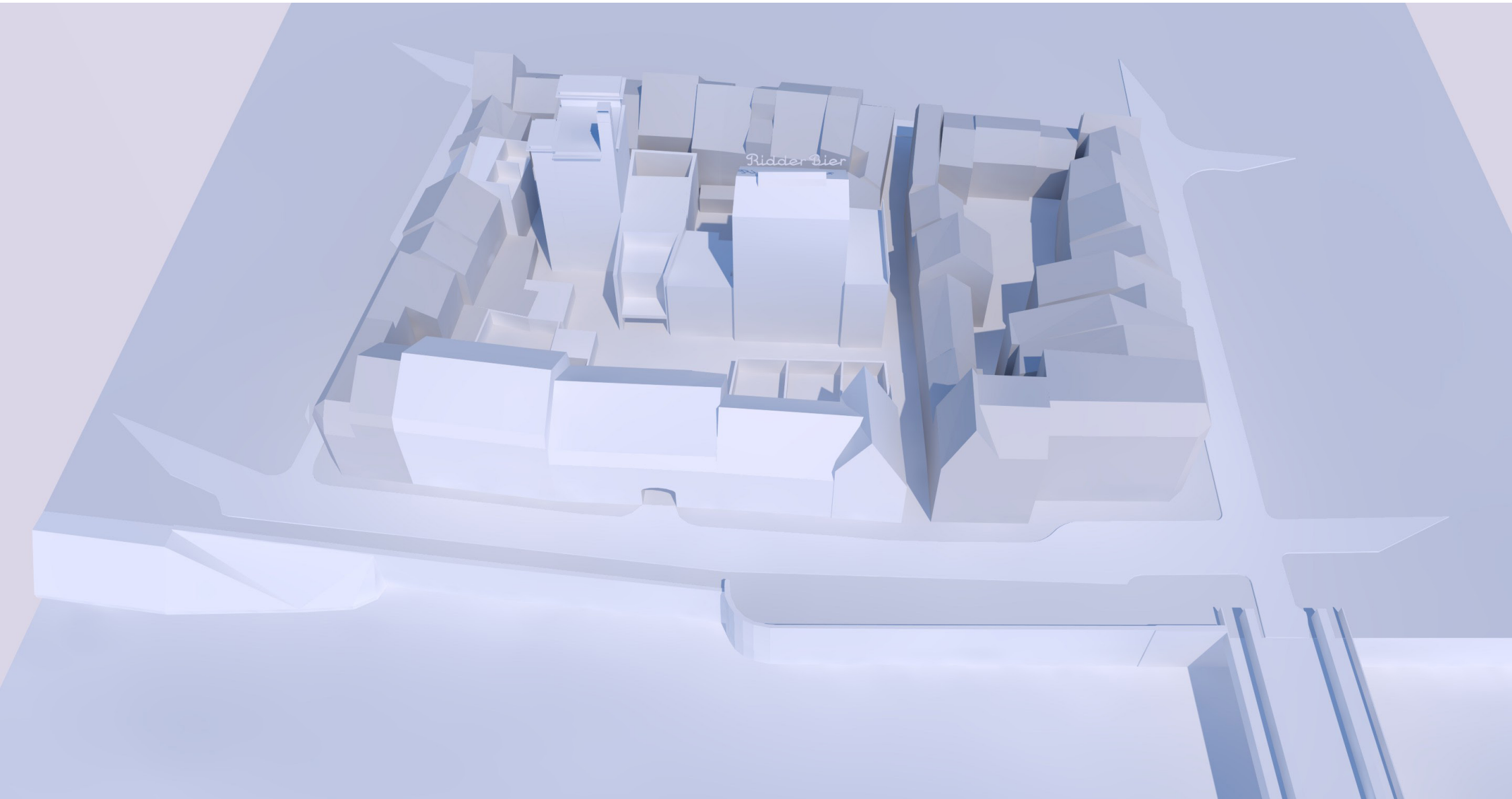
Project- en bladnr.: 1430
Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.
Onderdeel.....: Bing

Status.....: Voorlopig
Datum.....: 2014-10-24

bv Mathieu Bruls architect
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



Project- en bladnr.: 1430

Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.

Onderdeel.....: Stedenbouwkundige massa

Status.....: Voorlopig

Datum.....: 2014-10-24

 **bv Mathieu Bruls architect**
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



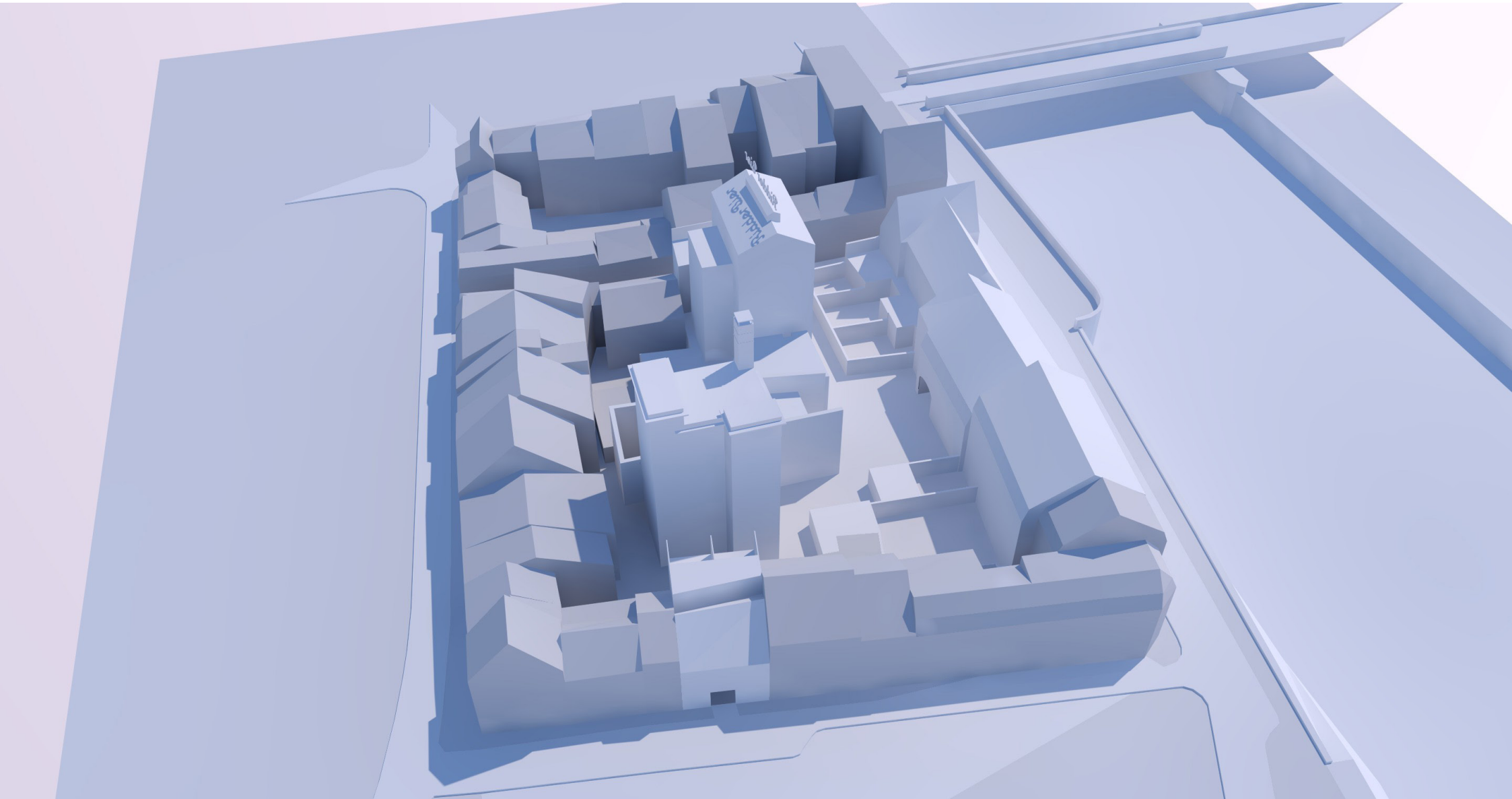
Project- en bladnr.: 1430
Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.
Onderdeel.....: Bing

Status.....: Voorlopig
Datum.....: 2014-10-24

bv Mathieu Bruls architect
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



Project- en bladnr.: 1430

Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.

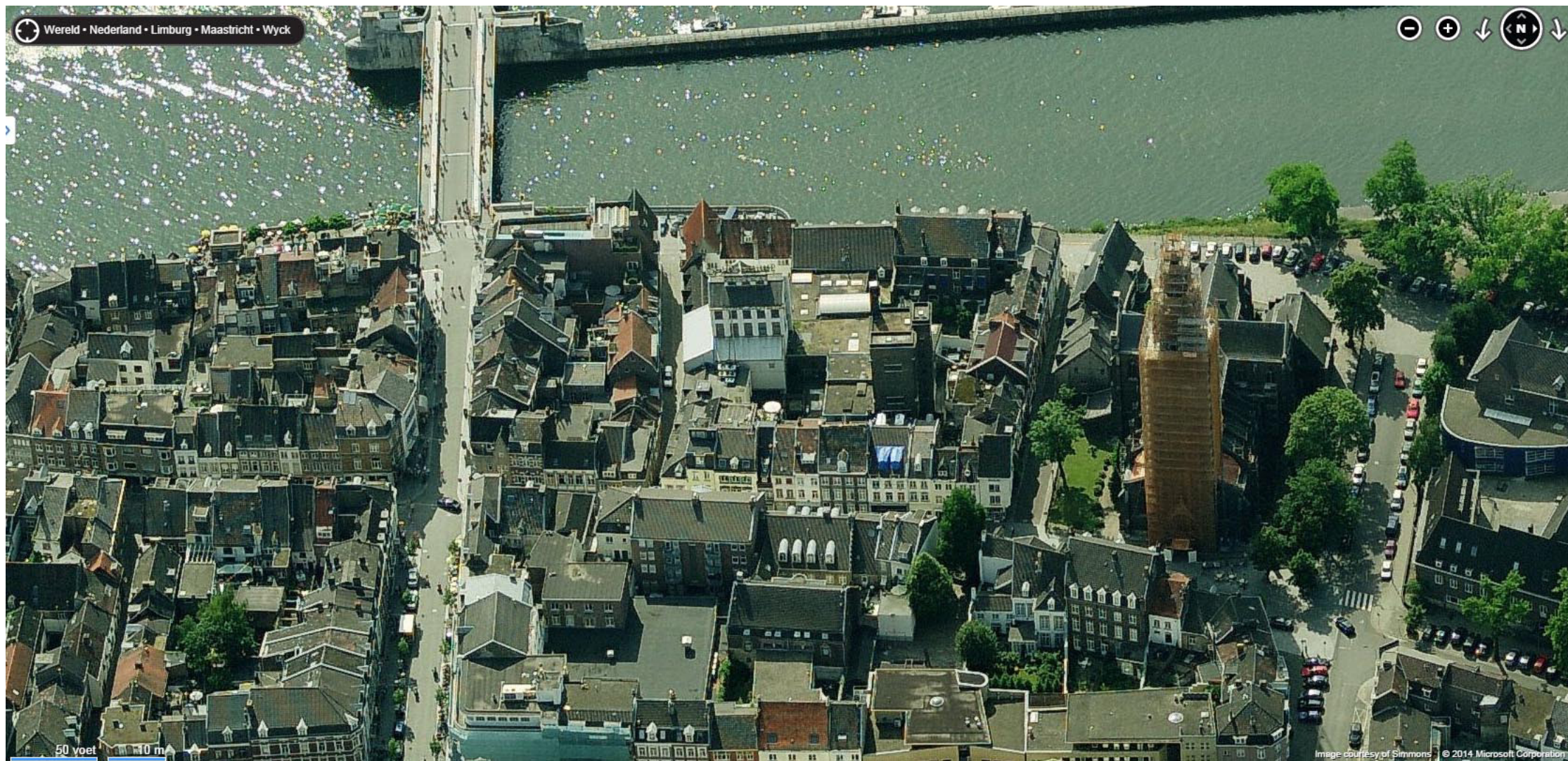
Onderdeel.....: Stedenbouwkundige massa

Status.....: Voorlopig

Datum.....: 2014-10-24

 **bv Mathieu Bruls architect**
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



Project- en bladnr.: 1430

Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.

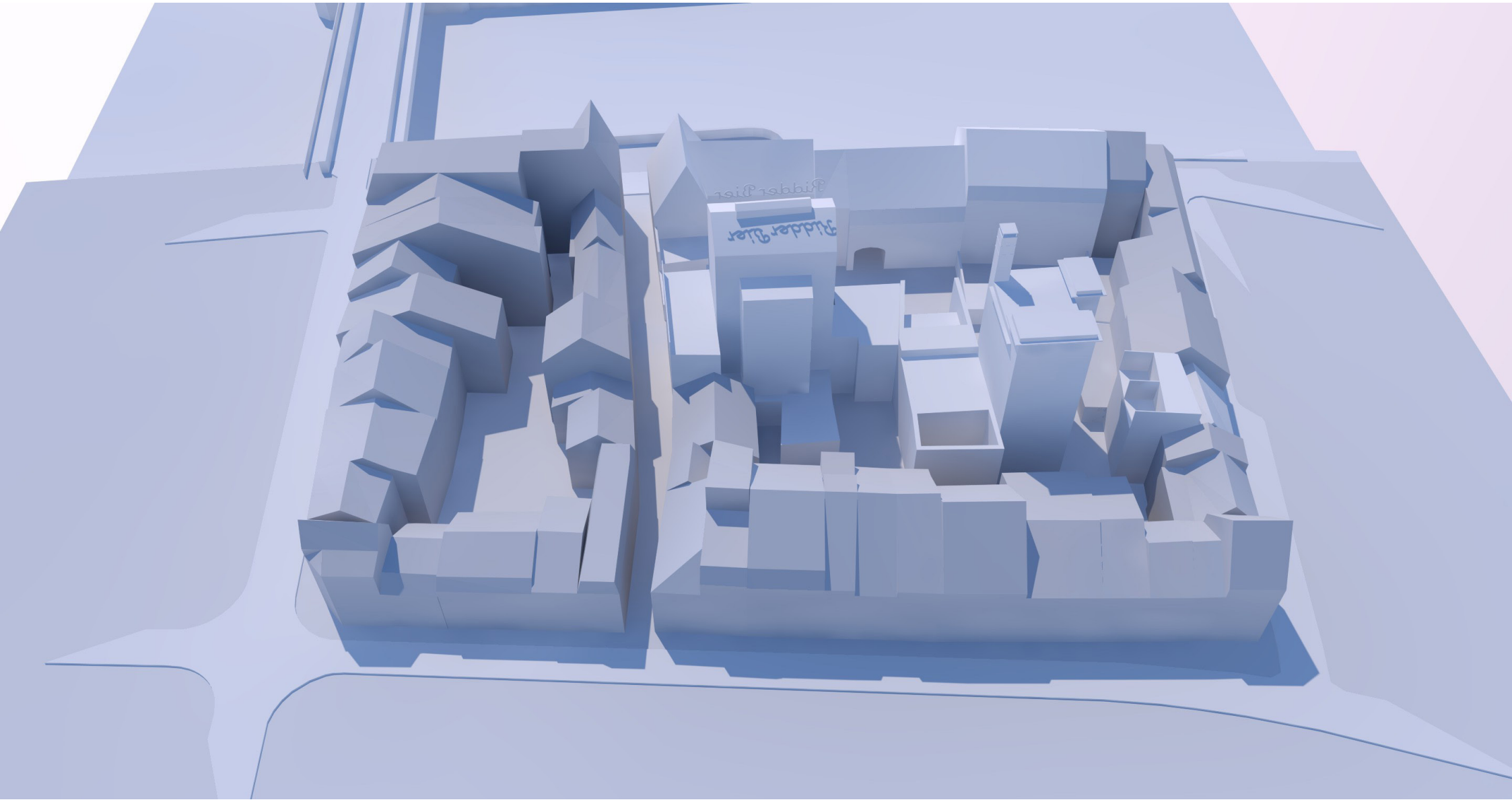
Onderdeel.....: Bing

Status.....: Voorlopig

Datum.....: 2014-10-24

bv Mathieu Bruls architect
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



Project- en bladnr.: 1430

Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.

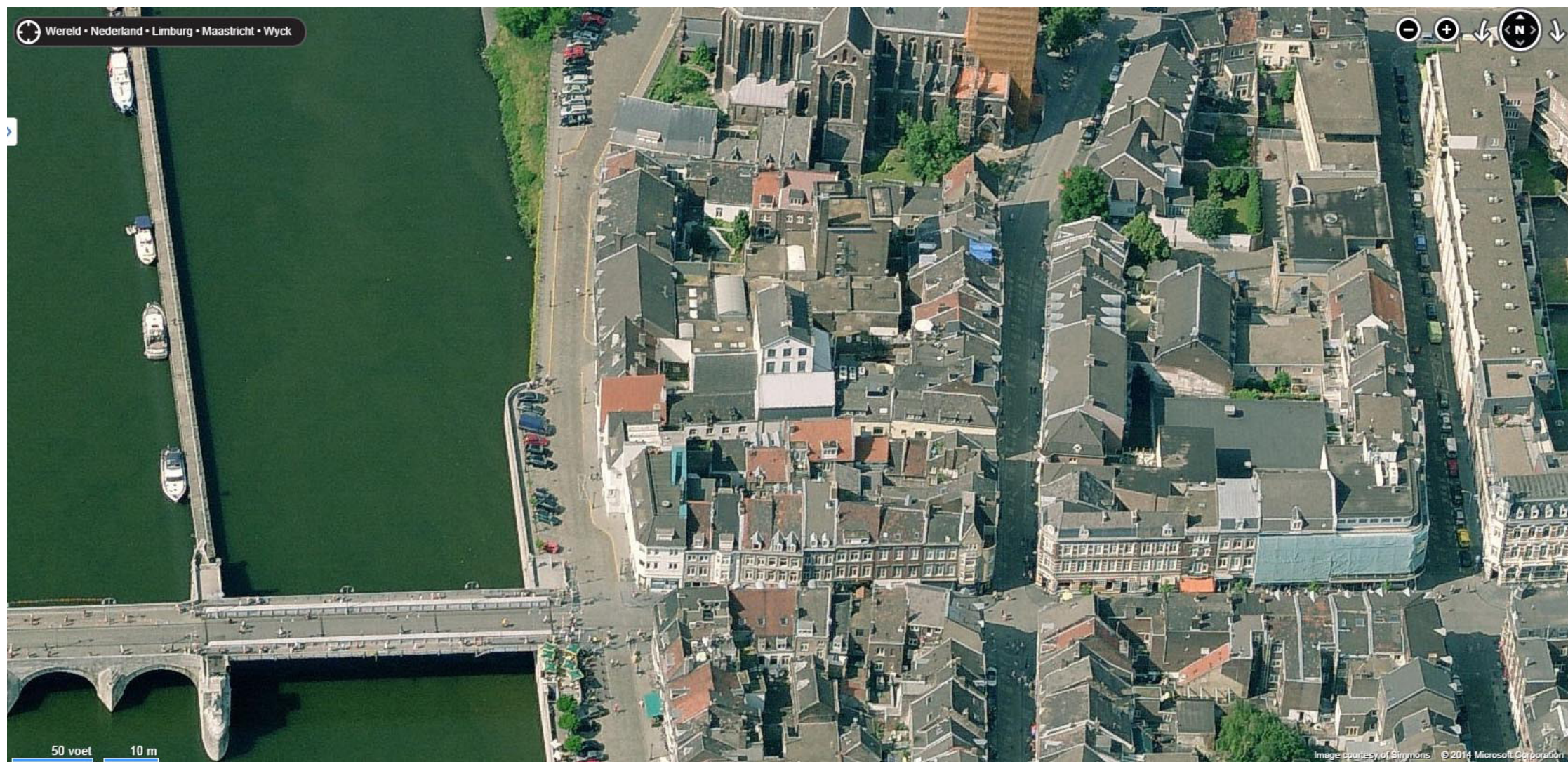
Onderdeel.....: Stedenbouwkundige massa

Status.....: Voorlopig

Datum.....: 2014-10-24

 **bv Mathieu Bruls architect**
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



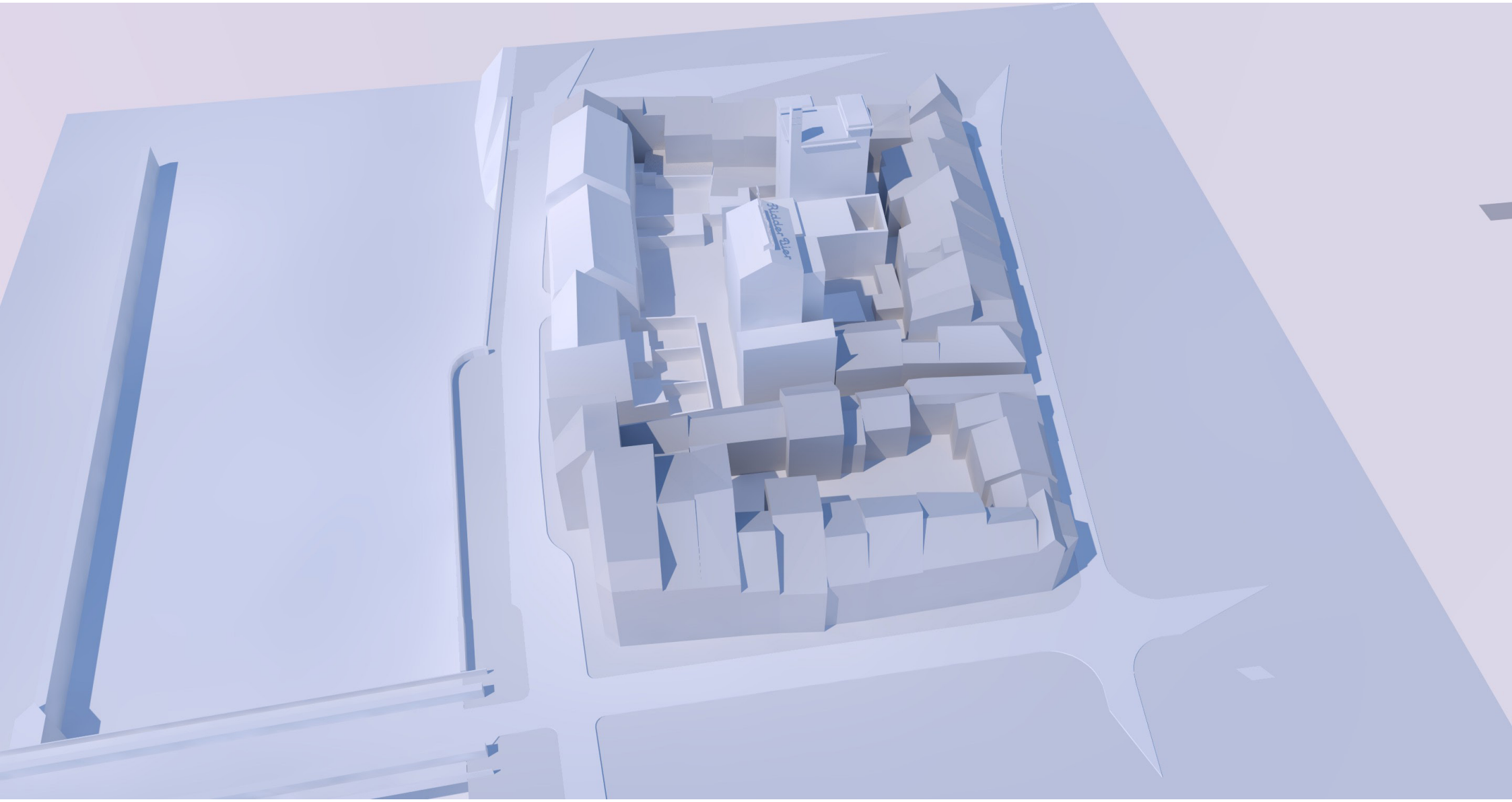
Project- en bladnr.: 1430
Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.
Onderdeel.....: Bing

Status.....: Voorlopig
Datum.....: 2014-10-24

bv Mathieu Bruls architect
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



Project- en bladnr.: 1430

Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

Opdrachtgever.....: MVJ Ontwikkelingen B.V.

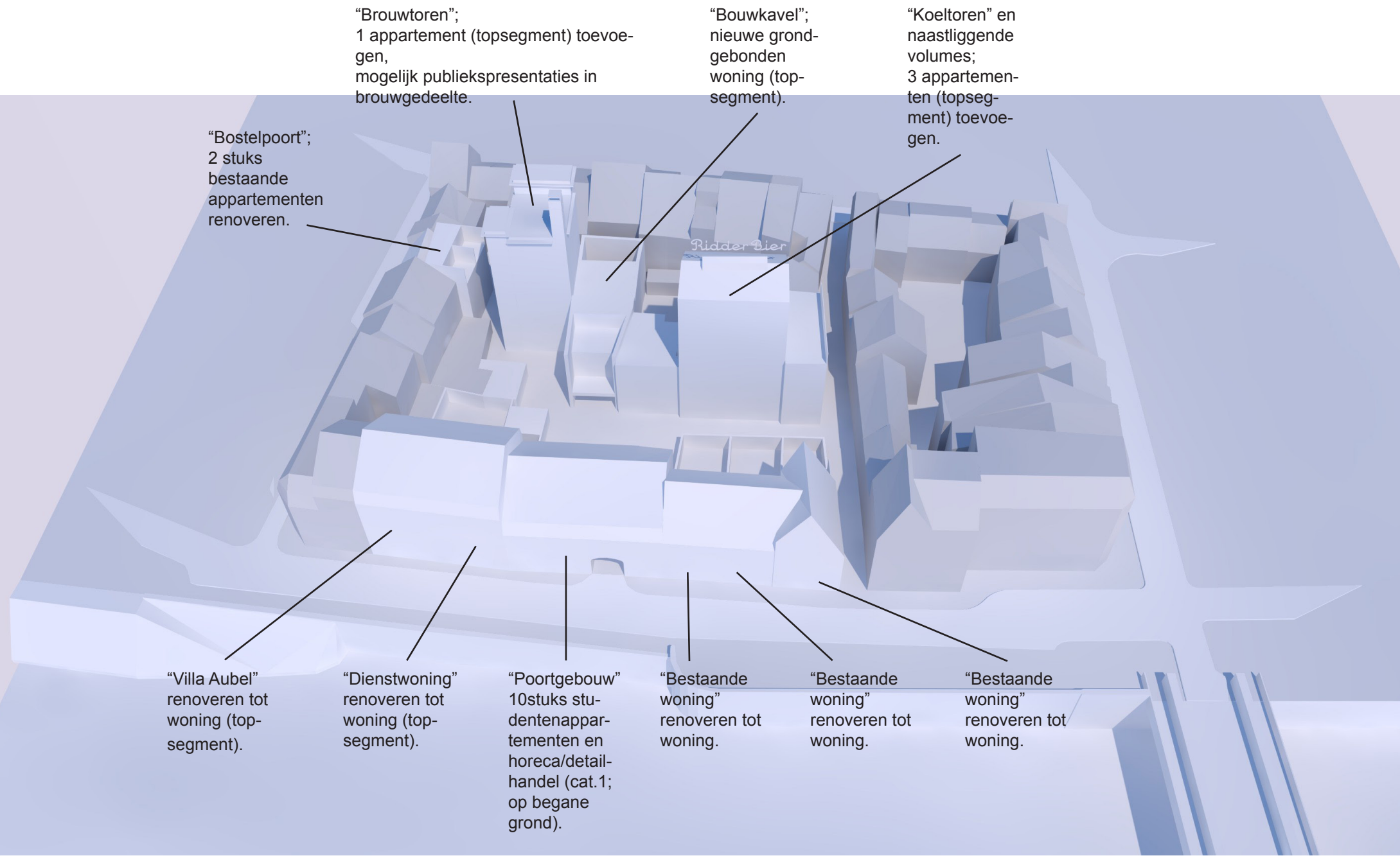
Onderdeel.....: Stedenbouwkundige massa

Status.....: Voorlopig

Datum.....: 2014-10-24

 **bv Mathieu Bruls architect**
architecture · urban planning · interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



“Brouwtoren”;
1 appartement (topsegment) toevoegen,
mogelijk publiekspresentaties in
brouwgedeelte.

“Bouwkavel”;
nieuwe grondgebonden
woning (topsegment).

“Koeltoren” en
naastliggende
volumes;
3 appartementen (topsegment) toevoegen.

“Bostelpoort”;
2 stuks
bestaande
appartementen
renoveren.

“Villa Aubel”
renoveren tot
woning (topsegment).

“Dienstwoning”
renoveren tot
woning (topsegment).

“Poortgebouw”
10stuks studentenappartementen en horeca/detailhandel (cat.1; op begane grond).

“Bestaande woning”
renoveren tot woning.

“Bestaande woning”
renoveren tot woning.

“Bestaande woning”
renoveren tot woning.