



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Ruimte
B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Sphinxlunet 1. Verlenen van ontheffing van bestemming voor fietsenspecialzaak. Belanghebbende: Aon de Stasie, dhr. H. Jansen.

1. Aanleiding.

De heer H. Jansen, exploitant van de rijwielstalling en de rijwielhandel/werkplaats Aon de Stasie, huurt de locatie Stationsplein 26 van de NS. De NS heeft hier, net als bij alle fietsenstallingen in Nederland, de huur van het pand per 1 januari 2015 opgezegd. De NS onderzoekt of het gebouw voor een andere bestemming kan worden gebruikt. De opzegging van de huur heeft geen relatie met de bedrijfsvoering van de heer Jansen. Naar verluidt is de NS steeds tevreden geweest over zijn dienstverlening. Voortzetting van de samenwerking (volgens de planning op de ondergrondse locatie) vormt momenteel onderwerp van bespreking en onderhandelingen tussen NS en Jansen. Onderhandelingen die beide partijen graag tot een goed einde willen brengen, voortzetting van de samenwerking is het uitgangspunt.

In Maastricht speelt de komende jaren in de nabijheid van de huidige vestiging van de Aon de Stasie ook nog het (mogelijk) aanleggen van een ondergrondse fietsenstalling en de aanleg van het tracé van de tram. Grote infrastructurele werken die met de nodige overlast gepaard zullen gaan. Dit alles brengt onzekerheid mee voor de ondernemer.

Bij de ondernemer leefde reeds langere tijd het idee om zijn handel uit te breiden met (elektrische) fietsen uit het hoogste segment. Hij is daarvoor op zoek gegaan naar een locatie in de buurt van het station om deze uitbreiding in onder te brengen. In het pand Sphinxlunet 1 heeft de ondernemer een geschikte locatie gevonden voor het onderbrengen van de rijwielhandel/werkplaats. De naam van zijn bedrijf kan op deze locatie gehandhaafd blijven en, mochten de onderhandelingen met de NS mislukken, dan is de continuïteit van het bedrijf verzekerd en kan verplaatsing naar deze locatie plaatsvinden. Ook kan, mocht een tijdelijke verplaatsing tijdens de werkzaamheden aan stalling en tram dat nodig maken, het pand aan de Sphinxlunet gebruikt worden voor het tijdelijk onderbrengen van het bedrijf. Overigens, de ondernemer zou het liefst zijn huidige activiteiten (stalling en reparatie/winkel) willen blijven combineren en exploiteren op één locatie. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Maastricht Noordoost heeft dit pand de bestemming wonen. Eerder was Sint Servatius hier gevestigd (functie kantoor). Het pand staat al enkele jaren leeg, in het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming wonen opgenomen.

De ondernemer heeft andere opties bekeken. O.a. panden aan de Avenue Céramique, de Spoorweglaan, de Colonel. Deze panden bleken niet geschikt, ze waren te klein, te ver van het station, te duur of niet beschikbaar.

Op basis van de bepalingen in het bestemmingsplan is rechtstreekse vestiging in het pand niet toegestaan.



2. Relatie met bestaand beleid.

Made in Maastricht, Economische Visie 2020.

Detailhandelsnota 2008. Deze nota gaat uit van de concentratie van detailhandel op bepaalde plekken/winkelgebieden. Sphinxlunet hoort daar in brede zin niet bij. Door te kiezen voor een specifieke (ingekaderde) bestemming: rijwielherstel en- verkoop wordt andere detailhandel conform het beleid uitgesloten. Tegen de specifieke functie bestaan geen overwegende bezwaren.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Niet van toepassing.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing..

9. Financiën

Niet van toepassing.

10. Voorstel.

1. Medewerking aan het initiatief biedt mogelijkheden voor de ondernemer om zijn bedrijf uit te breiden en verzekert de continuïteit van het bedrijf;
2. Daartoe medewerking te geven aan het verzoek om ontheffing van de huidige bestemming 'wonen';
3. De situatie rondom het bedrijf is diverse malen besproken, zowel met de ondernemer zelf als met zijn gemachtigde de heer N. Frijs, advocaat.



4. Medewerking kan worden verleend door toepassing van de zgn. kruimelgevallenregeling. Op die manier kan ontheffing worden verleend van de geldende bestemming voor het pand Sphinxlunet 1.
5. Om te voorkomen dat de locatie gebruikt kan worden voor reguliere detailhandel wordt de ontheffing verleend voor de specifieke bestemming 'herstelinrichting voor fietsen in combinatie met showroom en verkoop van fietsen'.
6. De ondernemer te informeren over de te volgen procedure.

11. Vervolg / Planning.

Als het college instemt met het voorstel zal de ondernemer een aanvraag indienen ingevolge de Wabo, teneinde de gewenste ontheffing te verkrijgen.



MR NORBERT FRIJNS
ADVOCaat & PROCUREUR

WILHELMINASINGEL 41
6221 BE MAASTRICHT
T 043 - 3 50 05 31
F 043 - 3 50 05 53
M 06 - 30 06 19 09

WWW.FRIJNS.EU
INFO@FRIJNS.EU

Aan:
Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Maastricht
T.a.v de heer ing. M.M.G. Jongen
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT
Mail: math.jongen@maastricht.nl

Maastricht, 29 maart 2014

Gemeente Maastricht

Betreft : Aon de Stasie / Advies
Uw ref. : Principeverzoek bestemmingswijziging ten behoeve van
gedeelte Sphinxlunet 1 te Maastricht
Mijn ref. : 20130033

Ingek.: - 1 APR 2014
Reg. nr.: 2014. 14183

Geacht college,
Geachte heer Jongen,

Hierbij dien ik formeel, namens de besloten vennootschap **Aon de Stasie B.V.**, gevestigd te 6221 BT Maastricht, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 14076944, verder te noemen ADS, een principe aanvraag in voor het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van het onroerend goed staande en gelegen te Maastricht aan de Sphinxlunet 1, kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie E perceel 3006. ADS betreft een potentieel huurder van de bedrijfsruimte aan de Sphinxlunet 1.

Door de heer H.H. Jansen, directeur en rechtsgeldig vertegenwoordiger van ADS wordt al jaren een fietsenhandel met fietsenstalling geëxploiteerd in het bedrijfsgebouw staande en gelegen aan het Stationsplein 26 te Maastricht. Momenteel zijn er plannen van gemeente, NS Fiets e.d. in ontwikkeling om de fietsenstalling ondergronds te brengen. Voor welke variant gekozen gaat worden is nog niet duidelijk.

Voor ADS hebben deze plannen veel onzekerheid met betrekking tot de continuering van het bedrijf met zich meegebracht. Directeur Jansen is in gesprek met NS Fiets over de mogelijkheid om de nieuwe ondergrondse fietsenstalling te gaan exploiteren doch heeft op dit moment nog geen enkele zekerheid dat dit ook daadwerkelijk gaat lukken. De bedoeling van ADS daarbij is om indien zulks enigszins mogelijk is zijn huidige fietsenhandel op dezelfde plek voort te zetten en op de een of andere manier ook de exploitatie van de ondergrondse fietsenstalling te verwerven.

Echter, momenteel is de juridische situatie zo dat NS Fiets het huurcontract van de fietsenhandel met fietsenstalling heeft opgezegd tegen 1 januari 2015. Indien partijen er niet uitkomen is er een kans dat ADS het gehuurde korte tijd na 1 januari 2015 dient te ontruimen. Dit aangezien de jurisprudentie op dit moment niet eenduidig is en er uitspraken zijn die ofwel positief dan wel negatief voor de belangen van ADS zijn. Gezien de onderhandelingen tussen partijen is op dit moment ook nog geen besluit genomen met betrekking tot eventuele juridische procedures.

Los van de perikelen omtrent de opzegging van het huurcontract en de aanleg van de nieuwe ondergrondse fietsenstalling heeft directeur Jansen al enige tijd het voornemen om in een aparte representatieve bedrijfsruimte, welke in verband met de naam van ADS niet te ver van het station van Maastricht dient te zijn gelegen, een showroom voor de exclusievere en duurdere merkfietsen te gaan exploiteren, in welke showroom deze fietsen ook verkocht moeten kunnen worden en waar herstel en/of reparatiewerkzaamheden moeten kunnen worden uitgevoerd. Op de huidige locatie is zulks in verband met plaatsgebrek, doch ook in verband met uitstraling niet, althans slechts in zeer beperkte mate mogelijk. Voor de goede orde, indien ADS door NS Fiets uiteindelijk ook na 1 januari 2015 in de gelegenheid zou worden gesteld om de huidige fietshandel met fietsenstalling te exploiteren, dan zal ADS die gelegenheid met twee handen aanpakken maar ook in die situatie wil ADS in de bedrijfsruimte aan de Sphinxlunet 1 zijn nieuwe fietsenzaak voor herstel en verkoop van fietsen in het duurdere segment vestigen.

J. De bedrijfsruimte aan de Sphinxlunet 1 te Maastricht, bestaat uit een centrale entree met tochtsluis, centrale hal met receptiebalie, spreekkamers, kantoorruimten, pantry toiletgroep, liftinstallatie en gang met trappenhuis van in totaal ca. 380 m². Bij deze bedrijfsruimte horen ook nog een archiefkamer in het souterrain en 14 inpandige parkeerplaatsen. Als bijlage 1 bij dit schrijven wordt de brochure van MVGM bedrijfshuisvesting van deze bedrijfsruimte overgelegd.

Gezien de naam Aon de Stasie, welke vrij vertaald "gelegen bij het station" betekent is het belangrijk dat een dergelijk bedrijf "in het zicht" van het station of in ieder geval het spoor ligt. De naamsbekendheid van "Aon de Stasie" in Maastricht is groot en vertegenwoordigd een behoorlijke goodwill welke teniet zou gaan indien de zaak niet in het zicht van het station zou liggen. De bedrijfsruimte aan de Sphinxlunet 1 is dusdanig gelegen dat de naam Aon de Stasie ook op die locatie kan worden gevoerd.

Bijkomend voordeel is dat, indien onverhoopt ADS niet door NS Fiets in de gelegenheid zou worden gesteld om haar zaak op de huidige plek voort te zetten, de huidige zaak kan worden gecontinueerd in de bedrijfsruimte aan de Sphinxlunet 1. Deze bedrijfsruimte is daar qua oppervlakte en ligging uitermate geschikt voor. Voor de goede orde wordt hier nogmaals onderstreept dat directeur Jansen er alles aan gelegen is om ook na 1 januari 2015 zijn huidige fietsenzaak op de huidige locatie voort te zetten en daarbij ook de exploitatie van de nieuwe ondergrondse fietsenstalling te verwerven.

Daarnaast verwacht directeur Jansen bij de realisatie van de ondergrondse fietsenstalling en de tramhalte wederom – enige jaren geleden is ADS ook al tijdelijk moeten verhuizen richting de Parallelweg - enorme overlast en is het niet ondenkbaar dat zijn zaak tijdelijk verhuist dient te worden. Directeur Jansen gaat er van uit dat het gebied voor zijn huidige zaak helemaal op de schop gaat en uitgegraven zal dienen te worden. Ook voor het geval dat die situatie zich voordoet zou de bedrijfsruimte aan de Sphinxlunet 1 geschikt zijn voor een tijdelijke verhuizing van het huidige zaak.

De heer Jansen heeft tot op heden geen, qua ligging, grootte en uitstraling geschikte locatie voor deze nieuwe zaak van ADS kunnen vinden. Er zijn een aantal panden onderzocht doch deze zijn niet geschikt.

1. Zo is gekeken naar een pand gelegen aan de Avenue Ceramique. Dit pand is qua oppervlakte in principe geschikt doch ligt "uit het zicht" van het station en is daardoor niet geschikt om aldaar een fietsenzaak in het hogere segment met de naam Aon de Stasie te exploiteren. Ook is deze locatie niet geschikt voor (tijdelijke) huisvesting van de huidige zaak tijdens de realisatie van de tramhalte en ondergrondse fietsenstalling of indien ADS de huidige locatie permanent dient te verlaten;

2. Op de Spoorweglaan in het pand van Lousberg, voorheen een autoverhuurbedrijf, is er onvoldoende ruimte voor de realisatie van de nieuwe zaak van ADS, laat staan voor een tijdelijke of definitieve verhuizing van de zaak;
3. Er is geïnformeerd naar de mogelijkheden in de Colonel, rechts aansluitend aan de huidige zaak. Naar verluidt is men voornemens om dit te blijven gebruiken als kantoorruimte;
4. Ook is geïnformeerd naar de ruimte welke links naast de huidige zaak ligt in de gebouwen van NS. Hier wil NS een winkelgalerij maken;
5. Tenslotte is ook nog gekeken naar het pand van de gebroeders Maas, waarin voorheen een reisbureau gevestigd was. De vierkante meter huurprijs van dit pand ligt op € 675,- zodat de totale huurprijs rond de € 500.000,- per jaar komt te liggen. Dit is absoluut niet haalbaar voor een fietsenzaak.

Eigenaar van het onroerend goed is de Stichting Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Koopvaardij, verder te noemen BPFK, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 41199579. BPFK laat zich in deze vertegenwoordigen door haar volledig gevormde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mn Services Vermogensbeheer B.V., verder te noemen Mn, statutair gevestigd te Rijswijk (ZH) en kantoorhoudende te Den Haag, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 27245360. Mn heeft MVGM Bedrijfshuisvesting ingeschakeld als makelaar teneinde een geschikte huurder voor de bedrijfsruimte te zoeken.

Na het vertrek van woningcorporatie Servatius uit de bedrijfsruimte heeft de bedrijfsruimte tot op heden leeg gelegen. Gezien het huidige overschot aan bedrijfsruimte in Maastricht ligt het niet in de lijn der verwachting dat de bedrijfsruimte op korte dan wel midden lange termijn kan worden verhuurd als kantoorruimte. Het voornemen van ADS om een nieuwe zaak in de bedrijfsruimte te vestigen is een uitgelezen kans om deze leegstand te beëindigen en wel voor een periode van minimaal 10 jaar. Uiteraard zal het verwezenlijken van het plan van ADS positieve gevolgen hebben voor de werkgelegenheid aangezien het een aanzienlijke uitbreiding van de activiteiten van ADS betreft.

Voor het realiseren van de nieuwe zaak van ADS in de bedrijfsruimte zijn geen vergunningsplichtige verbouwingen en of sloopwerkzaamheden noodzakelijk, noch is een uitbreiding van de bedrijfsruimte vereist. De centrale entree met tochtsluis zal als entree van de showroom /fietsenhandel worden gebruikt en de centrale hal met receptieballe is perfect geschikt als showroom voor de exclusievere en duurdere merkfietsen. De spreekkamers en kantoorruimten kunnen als zodanig worden gebruikt hetgeen ook voor het toilet en de archiefkamer in het souterrain geldt. De 14 inpandige parkeerplaatsen kunnen deels voor personeel en deels voor klanten worden gebruikt. Dien ten gevolge betreft dit principeverzoek slechts een verzoek om in te stemmen met de verzochte afwijking van de op de bedrijfsruimte rustende bestemming.

Tussen de heer Jansen en de heer M.M.M. Van den Berg van MVGM Bedrijfshuisvesting zijn gesprekken gevoerd met betrekking tot de verhuur van de bedrijfsruimte als showroom en verkoopruimte voor het nieuwe bedrijf van ADS. Tijdens deze besprekingen is naar voren gekomen dat op de bedrijfsruimte niet de bestemming "detailhandel" rust waardoor het exploiteren van de nieuwe zaak op deze locatie in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Op het onroerend goed is het in werking getreden bestemmingsplan "Maastricht Noordoost" van toepassing. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan was de voormalige kantoorruimte van Servatius reeds ontruimd en is deze bedrijfsruimte als leegstaand bestempeld. Op de bedrijfsruimte rustte daarvoor de bestemming "kantoorruimte". Aangezien in het bestemmingsplan in artikel 19.1 sub c is opgenomen dat detailhandel uitsluitend ter

plaatsse van de aanduiding detailhandel (dh) is toegestaan gaat ADS er van uit dat het bestemmingsplan Noordoost de voorgenomen detailhandelsactiviteiten van ADS in de bedrijfsruimte niet toestaat.

Tussen ADS en BPFK is een principe overeenkomst gesloten waarin is geregeld dat partijen, indien van gemeentewege wordt ingestemd met een principeverzoek om de op het bedrijfspand rustende bestemming te wijzigen in een bestemming welke het herstel van fietsen en de verkoop daarvan mogelijk maakt, een huurovereenkomst ex artikel 7:290 BW zullen aangegaan. Bij een positief besluit zal de leegstand derhalve worden beëindigd en zal dit positieve gevolgen hebben voor de werkgelegenheid.

- ./. Daarnaast heeft Mn namens BPFK middels haar schrijven van 6 november 2013, welk schrijven voor de goede orde hierbij als bijlage 2 wordt overgelegd, aangegeven dat BPFK zich niet verzet tegen een bestemmingswijziging van de bedrijfsruimte en daar waar mogelijk bereid is medewerking aan de bestemmingswijziging te verlenen. Daarbij merk ik op dat BPFK niet alleen eigenaar is van de bedrijfsruimte doch ook van het gehele pand, derhalve inclusief de boven de bedrijfsruimte gelegen woningen. Ook als eigenaar van de boven de bedrijfsruimte gelegen woningen is BPFK voorstander van de verzochte bestemmingsplanwijziging.
- ./. Als bijlage 3 worden een tweetal kaarten van Ruimtelijkeplannen.nl overgelegd waarop de bedrijfsruimte is aangegeven. Daarnaast bevindt zich een plattegrondtekening, een kadastrale tekening en een tweetal locatiekaarten in de brochure van bijlage 1.

Indien mocht blijken dat tijdens de behandeling van het principeverzoek nog aanvullende gegevens in het kader van de beoordeling dienen te worden overlegd dan is ADS daartoe gaarne bereid. Deze worden op uw eerste verzoek door mij verstrekt. Ook voor een eventueel Gemeentelijk Vooroverleg staat ADS open. Bij vragen of een gewenste nadere toelichting van onze zijde kunt u direct met mij contact opnemen.

Indien onderhavig verzoek behandeld mocht worden in de welstand-/monumentencommissie dan verzoek ik u mij een uitnodiging te sluren voor die behandeling zodat ik hierbij aanwezig kan zijn. ADS heeft geen bezwaren tegen een openbare behandeling van deze aanvraag.

De verschuldigde legeskosten zullen door ADS worden voldaan.

Gaarne ontvang ik van u een principestandpunt terzake de verzochte medewerking aan de bestemmingsplanwijziging en verneem ik van u, uitgaande van een positief standpunt de te nemen vervolgstappen.

Bij een positief besluit om mee te willen werken aan de bestemmingsplanwijziging zal ADS zorgdragen voor een zo spoedig mogelijke indiening van de aanvraag bestemmingswijziging.

Hoogachtend,

Mr N.P.J. Frijns





De heer Mr. N. Frijns
Advocaat en Procureur
Wilhelminastraat 41
6221 BE MAASTRICHT

Mn Services N.V.
Postbus 30025
2500 GA Den Haag

Priester Beatrixlaan 15
Den Haag
T +31 (0)70 316 01 60
F +31 (0)70 316 04 75
www.mn.nl

KvK: 27191631

Onze referentie brf.dye.30002471.20131106

Graag bij correspondentie over dit onderwerp onze referentie vermelden.

Datum 6 november 2013

Onderwerp Aan de stasie / 20130033

Geachte heer Frijns,

Met betrekking tot de commerciële ruimte op de begane grond aan de Sphinxlunetstraat 1 te Maastricht verklaart Mn Services Vermogensbeheer B.V., als volledig bevoegd gevolmachtigde van Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Koopvaardij (BpfK), dat zij zich niet verzet tegen een bestemmingswijziging voor de eerder genoemde commerciële ruimte en daar waar mogelijk haar medewerking zal verlenen.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Drs. D.C. Verhagen
Portefeuille Manager Woningen
en Winkels Nederland