

Gemeente Maastricht Gebiedsprofiel Koestraat



Vastgesteld:

Koestraat (incl. Stenenbrug, Ridderstraat en Cortenstraat)

1. Bestaande situatie (1 augustus 2017)

Bestaande horecafuncties Koestraat/Stenenbrug/Ridderstraat/Cortenstraat

Naam	Straat	Nr.	Postcode	Soort horeca	Wonen
La Vaca	Koestraat	3	6211 HR	Restaurant	
Nxt Door	Koestraat	4/6	6211 HR	Restaurant	
De Branding	Koestraat	5	6211 HR	Restaurant	
Il y a	Koestraat	7	6211 HR	Restaurant	W↑
Thai Ichi	Koestraat	8	6211 HR	Restaurant	W↑
IJssalon Andiera	Koestraat	10	6211 HR	IJssalon	W↑
Rumors	Koestraat	13	6211 HR	Restaurant	W↑
Nouveau	Koestraat	14	6211 HR	Café	W↑
The Duke	Koestraat	15	6211 HR	Café	W↑
Via Mucca	Koestraat	17a	6211 HR	Wijnbar	W↑
Tomato	Koestraat	21	6211 HR	Restaurant	
Chez Fernand	Stenenbrug	6	6211 HP	Eetcafé	
Bisschopsmolen	Stenenbrug	1/3/5	6211 HP	Lunchroom, detail	
Le Virage	Cortenstraat	2-2b	6211 HT	Restaurant	

W = wonen W↑ = wonen op verdieping

Overige functies

Naam	Straat	Nr.	Postcode	Functie	Wonen
Teazone	Koestraat	9	6211 HR	Winkelondersteunend	W↑
	Koestraat	11	6211 HR	Detailhandel	
	Koestraat	12	6211 HR	Detailhandel	
	Koestraat	18	6211 HR	Wonen	W
	Koestraat	20	6211 HR	Wonen	W
	Koestraat	19	6211 HR	Wonen	W
Coiffeur Philippe	Koestraat	23	6211 HR	Kapsalon	W↑
	Ridderstraat	1	6211 HQ	Wonen	W
	Ridderstraat	2	6211 HQ	Wonen	W
	Stenenbrug	2	6211 HP	Wonen	W
	Stenenbrug	4	6211 HP	Detailhandel	W↑
Rastafarihuis Boni	Stenenbrug	7	6211 HP	Coffeeshop	
Cato by Cato	Stenenbrug	9	6211 HP	Winkelondersteunend	
	Stenenbrug	8	6211 HP	Wonen	W
	Stenenbrug	10	6211 HP	Wonen	W
	Stenenbrug	12	6211 HP	Detailhandel (leeg)	W↑

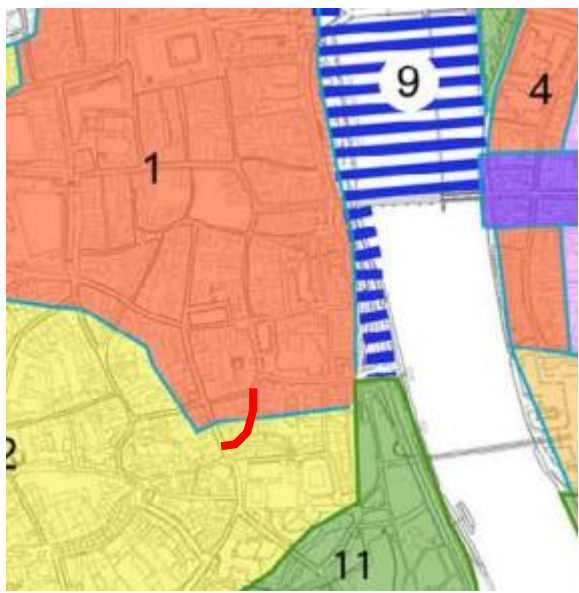
2. Gebiedstypering (Visie op de binnenstad)


In de visie op de Binnenstad maakt het gebied deel uit van twee gebieden. Daarin zijn de volgende omschrijvingen gegeven (zie onderstaand kaartje):

In gebied 1 is er naast de hoofdwinkelroute in de overige straten net als in gebied 4 (Wyck-Rechtstraatkwartier, oranje gekleurd) vooral ruimte voor kleinere winkeltjes en horeca. Hier blijft, ook om verhoging van huurniveaus te voorkomen, grootschalige uitbreiding of uitbreiding naar de verdiepingen in principe niet toegestaan.

Gebied 2 (Binnenstad-zuidwest, geel gekleurd) heeft een ander, rustiger karakter waar de woonfunctie en het onderwijs met de bijbehorende levendigheid duidelijker aanwezig zijn. Ook hier is er ruimte voor initiatieven, maar dan wel voor een minder omvangrijk publiek dan in de gebieden 1, 3, 6 en 9.

De Koestraat en omgeving kan worden geschetst als een gemixt gebied met horecafuncties, detailhandel en woonfuncties. Het gebied wordt hoog gewaardeerd als uitgaansgebied. Vooral eigen inwoners (en toeristen overdag) bezoeken het gebied voor de diversiteit restaurants met gezellige terrassen.



 = Koestraat

3. Nieuwe horeca

Het gebied Koestraat (Koestraat, Cortenstraat, Ridderstraat en Stenenbrug) en omgeving is in enkele jaren tijd gegroeid naar een geliefd horecagebied. Doordat de woonfunctie een niet onbelangrijke plaats inneemt in deze straten is er enige frictie ontstaan tussen de functies wonen en horeca. Nieuw vestiging van horeca ligt in de smalle straten dan ook niet voor de hand. De aanwezige horeca zal niet worden uitgebreid in oppervlakte en ook is geen functieomzetting van detailhandel naar horeca of wonen naar horeca toegestaan. De enige ruimte die er is, is een functieomzetting binnen de bestaande horeca als dat niet leidt tot verslechtering maar tot een verbetering van de woon- en

leefklimaat (bijv. van luidruchtige horeca naar rustige horeca). De huidige horecafuncties blijven in stand.

Schema mogelijkheden voor nieuwe horeca in de toekomst

Type horeca	Cat	Toelichting	Mogelijk	Toelichting
Discotheek	4	≥ 200 bezoeker	Nee	
Dancing	4	≤ 199 bezoekers	Nee	
Poppodium	4	Grootschalig	Nee	
Theater	4	Publiekstrekend	Nee	
Congres	4	Publiekstrekend	Nee	
Café	3	+ Live + terras	Nee	
Café	3	+ Live	Nee	
Café	3	+ Terras	Nee	
Café	3		Nee	
Eetcafé			Nee	
Restaurant	3	+ Terras	Nee	
Restaurant	3		Nee	
Fastfood	3	Met DHW	Nee	
Restaurant	2	Zonder DHW	Nee	
Lunchroom	2		Nee	
Fastfood	2	Frituur, grilroom	Nee	
Broodjes	2		Nee	
Koffiebar	2		Nee	
Winkel	1	Winkelondersteunend	Nee	
Frituur	0	Detailhandel	Nee	
Broodjes	0	Detailhandel	Nee	
Overig	0	Detailhandel	Nee	

4. Bestaande horeca

De staande horeca mag exploiteren volgens vergunning. Het omzetten naar een andere categorie (bijv. van restaurant naar café) is niet rechtstreeks toegestaan. Functieomzetting is alleen mogelijk indien deze omzetting niet leidt tot een verslechtering van de woonsituatie (liefst verbetering). Exploitatie op de verdiepingen is niet toegestaan. Nevenfuncties (garderobe, vergaderlocatie, keuken, toiletten en opslag) zijn wel rechtstreeks toegestaan in de betrokken straten. Deze nevenfuncties mogen geen nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat in de betrokken straten.

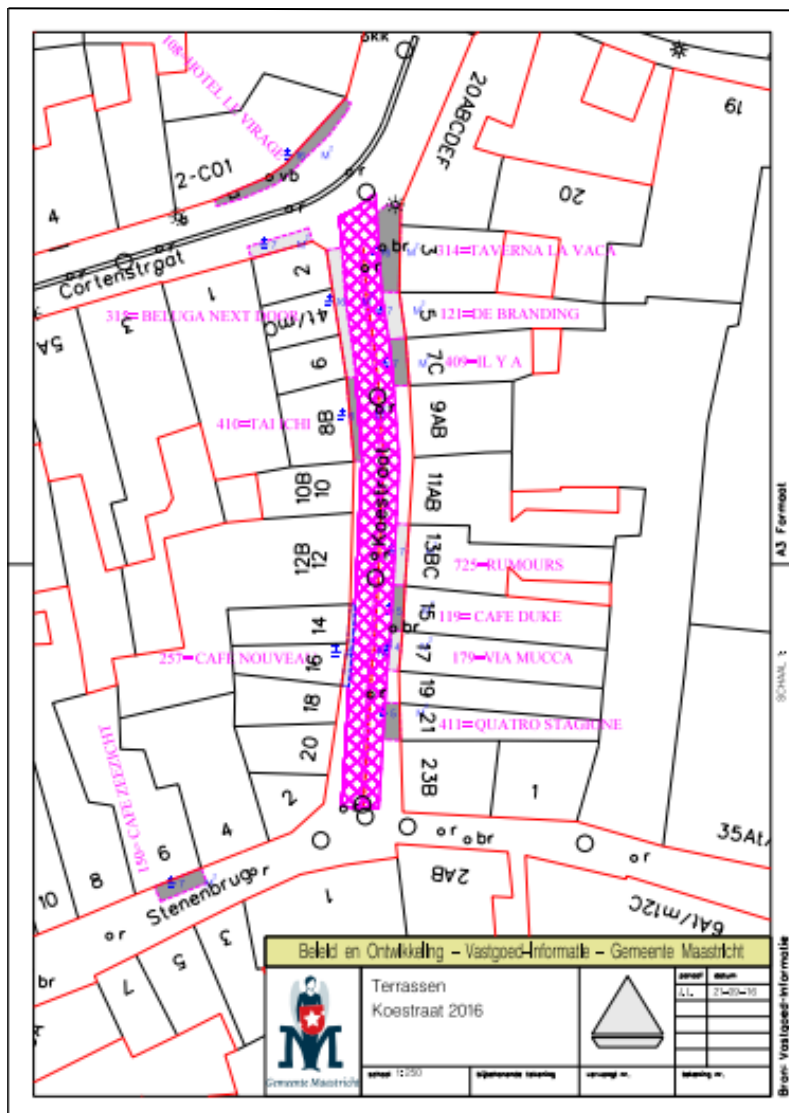
5. Terrassen

Het terrasensemble Koestraat e.o. is verdeeld conform onderstaande tekening. Volgens het Terrassenbeleid valt de Koestraat e.o. in het zogenaamde Bestendingsgebied. Op basis van beleid is geen terrasuitbreiding mogelijk in het Bestendingsgebied.

Terrassen zijn in deze profielstraten alleen mogelijk aan de gevel onder de voorwaarden en bepalingen van het terrasensemble.

Volgens het terrasensemble mogen de terrassen geopend zijn tot maximaal 02.00 uur. Voor het gebied Koestraat en Cortenstraat zal voor het terrasseizoen 2018 de openstelling van de terrassen worden gewijzigd. Terrassen in deze straten mogen worden geëxploiteerd op vrijdag en zaterdag tot 01.00 uur en de overige dagen tot 24.00 uur.

Bij winkelondersteunende horeca mogen geen terrassen worden geplaatst.



Overzicht van de bestaande terrasindeling.