

## **Samenvatting**

De realisatie van woonwarenhuis Loods 5 in het Sphinxkwartier kan doorgaan. Het college van B&W heeft de omgevingsvergunning verleend. Loods 5 zal de monumentale panden Mouleurs, Molengebouw, Belgen, Spoorgebouw en de Hallen, grenzend aan de Boschstraat-Frontensingel restaureren. Aan deze vergunning ligt een brede belangenafweging ten grondslag. Het bouwplan van Loods 5 is op dit moment de enige kansrijke optie om sloop van dit cultureel erfgoed te voorkomen. Dit cultuurhistorische belang, samen met onder andere de economische waarde van de realisatie van dit concept voor Maastricht, zijn in de belangenafweging zwaarder gewogen dan het negatief advies van de Welstands- en monumentencommissie (WMC).

Voor het vervolg heeft het college besloten om gebruik te maken van een vernieuwende werkwijze. De ontwikkelaar en de gemeente zullen gedurende de realisatiefase in een ontwerp- en bouwteam hand in hand optrekken om zo te komen tot het beste resultaat voor de stad.. Het college heeft vertrouwen dat op deze manier een gebouw wordt gerealiseerd met voldoende respect voor de aanwezige monumentale waarden en met een architectuur die past in de Sphinxomgeving.

## **Beslispunten**

Besluiten tot het verlenen van een omgevingsvergunning aan Loods 5 Vastgoed V BV tot realisatie van een woonwarenhuis aan Sphinxcour 5.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 februari 2018:**

Conform.

## 1. Aanleiding

De herontwikkeling van de gebouwen aan de noordzijde van het Sphinxterrein vormt een complexe opgave. Het betreft een veelheid van gebouwen, onderling aan elkaar verbonden via gangen en doorsteken, met niveaoverschillen, doorlopende daken en cultuurhistorische elementen.

In het kader van de lastige herontwikkelingsopgave is zo lang mogelijk gepoogd niet tot sloop over te gaan.

In de gemeenteraadsvergadering van 9 juni 2015 en 14 juni 2016 is de noodzaak om snel helderheid te krijgen aan de orde geweest mede in relatie tot de voortgang van de herontwikkeling van de omgeving waaronder de Eiffel.

In de raadsvergadering van 13 december 2016 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de koopovereenkomst met loods 5: daarmee kon de sloop van de gebouwen worden voorkomen en werd de weg vrijgemaakt voor de komst van een voor de stad uniek woonwarenhuis.

Vanuit het kernwinkelgebied ziet men de loods5 –formule als complementair aan de reeds bestaande formules in de binnenstad.

Vervolgens heeft Loods 5 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van het uniek woonwaren- annex designhuis aan de Sphinxcour, gebouwen noordzijde Sphinx. Het nieuwe concept wordt gerealiseerd in nagenoeg alle gemeentelijke monumentale panden grenzend aan de Boschstraat-Frontensingel; slechts een enkel gebouw zal worden gesloopt vanwege de zeer slechte staat en omdat het niet inpasbaar is in het winkelconcept. Daarvoor in de plaats komen de alsdan vrijkomende gebouwen in het zicht en krijgen de gevels een forse opwaardering. Tevens wordt gedeeltelijk nieuwbouw gerealiseerd.

Specifiek is dat bij de omvorming en uitbreiding van dit gebouwencomplex meer dan bij andere plannen gaandeweg de uitvoering de opgave pas echt inzichtelijk wordt.

Dat vergt een bijzondere aanpak. Deze is besproken gedurende een lange periode tussen initiatiefnemer, gemeente, projectorganisatie Belvédère en de WMC.

Iedereen is doordrongen van het specifieke karakter van de herontwikkelingsopgave qua aard en omvang.

De herontwikkeling zal gebouw voor gebouw en laag voor laag gaan plaatsvinden. Daarmee leent zich dit project voor een innovatieve aanpak.

In de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning is een procesdocument opgesteld: dit procesdocument voorziet in principe- afspraken hoe om te gaan met de gebouwelijke situatie, cultuurhistorie en specifieke elementen. Door vooraf principeafspraken vast te leggen is er houvast om te sturen op de gefaseerde uitvoering.

Parallel aan dit proces is zoals aangegeven een aantal malen overleg gevoerd met de WMC.

De WMC houdt zich vast aan haar richtlijnen en pleit voor het maken van een gebrekenplan en restauratieplan en een voorafgaand aan de start van de werkzaamheden complete behandeling in de WMC en afgegeven positief WMC-advies.

Er is met andere woorden geen positief advies van de Welstands- en Monumentencommissie op proces en inhoud. In haar laatste advies (augustus 2017) is de WMC van oordeel dat de plannen nog onvoldoende tegemoet komen aan de gemeentelijke monumentale restauratierichtlijnen.

Ook daarna is er nog intensief overleg geweest met de WMC. De daarop volgende ateliersessies met een nieuw aangetrokken architect hebben niet geleid tot een nieuw en positief advies.

Desondanks, op basis van een brede belangenafweging, wenst de gemeente over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor Loods 5 tegen de achtergrond van de opgave en het procesdocument.

## **2. Context**

Reeds in 2012 is de gemeente gestart met het onderhandelen met de partij Loods 5 om in het bestaande gebouwencomplex Mouleurs, Molengebouw, Belgen, Spoorgebouw en de Hallen grenzend aan de Boschstraat-Frontensingel hun concept te realiseren. De gemeente zag hierin een kans om zowel dit complexe en moeilijk te herbestemmen gebouwencomplex te bewaren voor de stad als om er een publiekstrekker voor het te ontwikkelen Sphinxgebied en de stad te realiseren.

## **3. Gewenste situatie**

De realisatie van Loods 5 past exact in de Visie Belvédère (ambitiedocument "Het antwoord van de Sphinx" van januari 2013) en in de realisatie van het Sphinxkwartier met uitstekende mogelijkheden voor wonen, werken en detailhandel. Het gebied is vol in ontwikkeling en ook voor een groot deel in uitvoering. Het gebied rond het Eiffelgebouw en de Timmerfabriek wordt omgevormd tot een moderne, bruisende stadswijk met een 24 uren kennis- en cultuureconomie. De realisatie van Loods 5 met een bijzonder woonwarenhuisconcept past uitstekend in de ambities van het Sphinxkwartier voor het onderdeel detailhandel.

Op grond van economische en financiële overwegingen evenals het belang van het behoud van de monumenten wenst het college nu de omgevingsvergunning te verlenen aan Loods 5. Daarbij wegen de aangevoerde belangen in dit geval zwaarder dan het ontbreken van een positief advies van de Welstands- en monumentencommissie op inhoud en proces; met de wetenschap dat het vervolgproces zodanig wordt ingericht dat daarop kan worden gestuurd.

Gebaseerd op de bijzondere opgave die het omvormen van dit gebouwencomplex tot Loods 5 betreft beslist het college over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij gewerkt wordt met een ontwerp- en bouwteam dat tijdens de werkzaamheden de kwaliteit van het gerealiseerde werk zal borgen.

Met dit besluit ziet het college voldoende kansen om een gebouw te realiseren met voldoende architectonische en monumentale kwaliteiten, waarbij de status van gemeentelijk monument gerespecteerd wordt.

In het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning zijn deze belangrijke gronden nader aangeduid (bijlage B\_omgevingsvergunning Loods 5). Aan de hand van de verleende omgevingsvergunning kan aanvrager Loods 5 per omgaande starten met de restauratiewerkzaamheden.

Daardoor wordt de overlast van de huidige situatie en van de restauratiewerkzaamheden beperkt en kan versneld worden begonnen met het herstel van de gebouwen.

Het startmoment wordt mede bepaald door de voorbereidingstijd die nodig is voor het bestellen van materialen en het onderbrengen van de aannemers en bouwploegen.

Ook wordt meegewogen dat er tegen de verleende vergunning gedurende 6 weken beroep mogelijk is en dat niemand bezwaar heeft ingediend tegen de ontwerp vergunning.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

#### **8. Financiën**

Bij de vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan Sphinx is reeds ingegaan op het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase van het project Belvédère. Onderhavige locatie valt binnen dit gebied. De kosten van restauratie komen voor rekening van loods 5.

Nadere financiële informatie is derhalve niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

## **10. Participatie tot heden**

Het college heeft een eigenstandige bevoegdheid in de verlening van de omgevingsvergunning doch de gemeenteraad is meermaals geïnformeerd over de voorgenomen komst van Loods 5. Vanuit de gemeenteraad is bovendien tussentijds geïnformeerd naar de stand van zaken met betrekking tot de komst van Loods 5.

## **11. Voorstel**

Besluiten tot het verlenen van een omgevingsvergunning aan Loods 5 Vastgoed V BV tot realisatie van een woonwarenhuis aan Sphinxcour 5.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Met het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kan Loods 5 per direct starten met de realisatie van hun woonwarenhuis. Tegen het definitief besluit tot verlening van de omgevingsvergunning staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Rechtbank (het betreft de zgn. uitgebreide Wabo procedure). Omdat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, dienen de beroepsgronden binnen de beroepstermijn van zes weken te worden ingediend. Een proforma beroep is dus niet mogelijk. Tevens kunnen beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Eerder zijn na de publicatie van het ontwerp besluit geen zienswijzen ingediend.

Gedurende en na afloop van de werkzaamheden zal de nieuwe aanpak op basis van het procesdocument worden geëvalueerd.