



BEHOREND BIJ COLLEGENOTA VAN
Ruimte

DATUM
23-10-14

CORRESPONDENTIENUMMER

- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipeerd: 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 intensief te noemen vergeleken bij haar stedelijke context. Ook sluiten de functies aan bij de ligging

Collegienota



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 verloederende 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 bouwkavel) 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 gezien. 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.

Collegenota



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.

12. Communicatie.

Door de 'ingepakte' ligging van de vml. Ridderbrouwerij lijkt de impact van een te realiseren bouwplan zich alleen te betrekken op het blok Oeverwal, Wycker Pastoorstraat, Wycker Heidenstraat en Oeverwal. Het ligt dan ook niet voor de hand om uit te gaan van een uitgebreid inspraak- en participatietraject.

Het college hecht veel waarde aan een goede communicatie met de omwonenden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alleen draagt een goede communicatie bij aan het verkrijgen van een breed maatschappelijk draagvlak voor een initiatief. Ook voorkomt of vermindert het mogelijke zienswijzen in het kader van de te volgen planologische procedures. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en het creëren van voldoende maatschappelijk draagvlak ligt primair bij de ontwikkelaar. Dit betekent dat dit door de ontwikkelaar zelf actief opgepakt moet worden en ook afgestemd wordt met de gemeente.

Als harde randvoorwaarde willen wij dan ook meegeven dat een zorgvuldige communicatie over het initiatief dient plaats te vinden richting buurt. Mulleners Vastgoed dient als ontwikkelaar zorg te dragen voor een actieve communicatie met de omgeving/ belanghebbenden op de geëigende (onderling af te spreken) momenten.

Voorliggende nota wordt openbaar, derhalve worden bewoners van Wyck op de hoogte gesteld van de beoogde planontwikkeling.

Naast het feit dat de raadscommissie Stadsontwikkeling in kennis wordt gesteld van de voorgenomen planontwikkeling stellen wij voor om het schetsplan ook te presenteren in de Werkgroep Kwaliteitsimpuls Wyck. Vertegenwoordigers van o.a. het buurtplatform Wyck en ondernemers in Wyck zijn lid van deze Werkgroep. De eerstkomende vergadering is op 11.11. a.s.

Zoals aangegeven dient voor de planontwikkeling het bestemmingsplan te worden herzien. In het kader van de procedure kan een ieder gebruik maken van de geldende rechtsbeschermingsmogelijkheden.



Gemeente Maastricht

MINUUT

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Mulleners Vastgoed
dhr. Renzo Goessens
Postbus 251
6100 AG ECHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
"De Ridder"

DATUM
4 november 2014

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
E. (Eugène) Smeets

DOORKIESNUMMER
043 350 45 95

ONZE REFERENTIE
2014-42062

E-MAILADRES
eugene.smeets@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 46 50

UW REFERENTIE

VERZONDEN - 6 NOV. 2014

Geachte meneer Goessens,

Naar aanleiding van het door Mulleners Vastgoed ingediende principe-verzoek betreffende het inpassen van woningen, horeca, detailhandel, parkeren op het eigen terrein, sloop van niet-monumentale bebouwing en dus het handhaven van monumentale bebouwing (rijks- en gemeentelijke monumenten) ter plaatse van de vml. brouwerij "De Ridder", berichten wij u als volgt.

Wij hebben besloten om in beginsel en onder voorwaarden in te stemmen met de beoogde planontwikkeling. De navolgende voorwaarden zijn van belang:

1. 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 bouwkavel) 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. de beoogde ontwikkeling 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.

3. voorliggend schetsplan is geen grexplan, 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



DATUM
4 november 2014

voor het postzegelbestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Daarnaast dient er een planschade-overeenkomst opgesteld te worden.

4. voldaan moet worden aan de parkeernorm. Het schetsplan gaat uit van realisering van 13 tot 14 parkeerplaatsen. Wij vragen ons af of dit er genoeg zijn. Daarnaast worden vraagtekens geplaatst met betrekking tot de bereikbaarheid van diverse parkeerplaatsen. Dit dient nader onderzocht te worden.

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

5. er is 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 niet bekend is. Dit dient alsnog doorgegeven te worden.

6. het college hecht veel waarde aan een goede communicatie met de omwonenden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alleen draagt een goede communicatie bij aan het verkrijgen van een breed maatschappelijk draagvlak voor een initiatief. Ook voorkomt of vermindert het mogelijke zienswijzen in het kader van de te volgen planologische procedures. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en het creëren van voldoende maatschappelijk draagvlak ligt primair bij de ontwikkelaar. Dit betekent dat dit door de ontwikkelaar zelf actief opgepakt moet worden en ook afgestemd wordt met de gemeente.

Als harde randvoorwaarde willen wij meegeven dat er een zorgvuldige communicatie over het initiatief dient plaats te vinden richting buurt. Mulleners Vastgoed dient als ontwikkelaar zorg te dragen voor een actieve communicatie met de omgeving/ belanghebbenden op de geëigende (onderling af te spreken) momenten.

Wij stellen, in het licht van vorenstaande, voor om het schetsplan te presenteren in de Werkgroep Kwaliteitsimpuls Wyck. Vertegenwoordigers van o.a. het buurtplatform Wyck en ondernemers in Wyck zijn lid van deze Werkgroep. De eerstkomende vergadering is op 11 november a.s.

U kunt het bouwplan nader uitwerken en verder ambtelijk bespreken. Dhr. Eugène Smeets is uw contactpersoon.

Deze principe toezegging inclusief de randvoorwaarden geven wij af voor de duur van maximaal 2 jaar.

Voor de goede orde merken wij op dat er t.b.v. de mogelijke planontwikkeling diverse procedures gevolgd moeten worden. In het kader hiervan zijn een aantal beslismomenten aan de orde, waarbij iedere keer opnieuw de bestuurlijke afweging gemaakt moet worden of het doorzetten van de procedure wel gewenst is.

Beslismomenten zijn o.a. bestuurlijk standpunt ten aanzien van het nader uitgewerkte plan (o.a. horecavorm), het bestuurlijk volkshuisvestelijk standpunt van de Regio Maastricht en Mergelland, het planologisch traject en het omgevingsvergunningstraject.



DATUM
4 november 2014

Bovenstaande betekent, dat de gemeente nimmer de garantie kan geven dat de betreffende procedure(s) ook met succes en zonder problemen kunnen worden gerealiseerd respectievelijk dat er nimmer beroep kan worden gedaan op gewekte verwachtingen, indien bij enig beslismoment het besluit zou worden genomen de procedure niet verder door te zetten.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,

Afschrift(en):

Eugene Smeets, Ruimte-Ontwerp



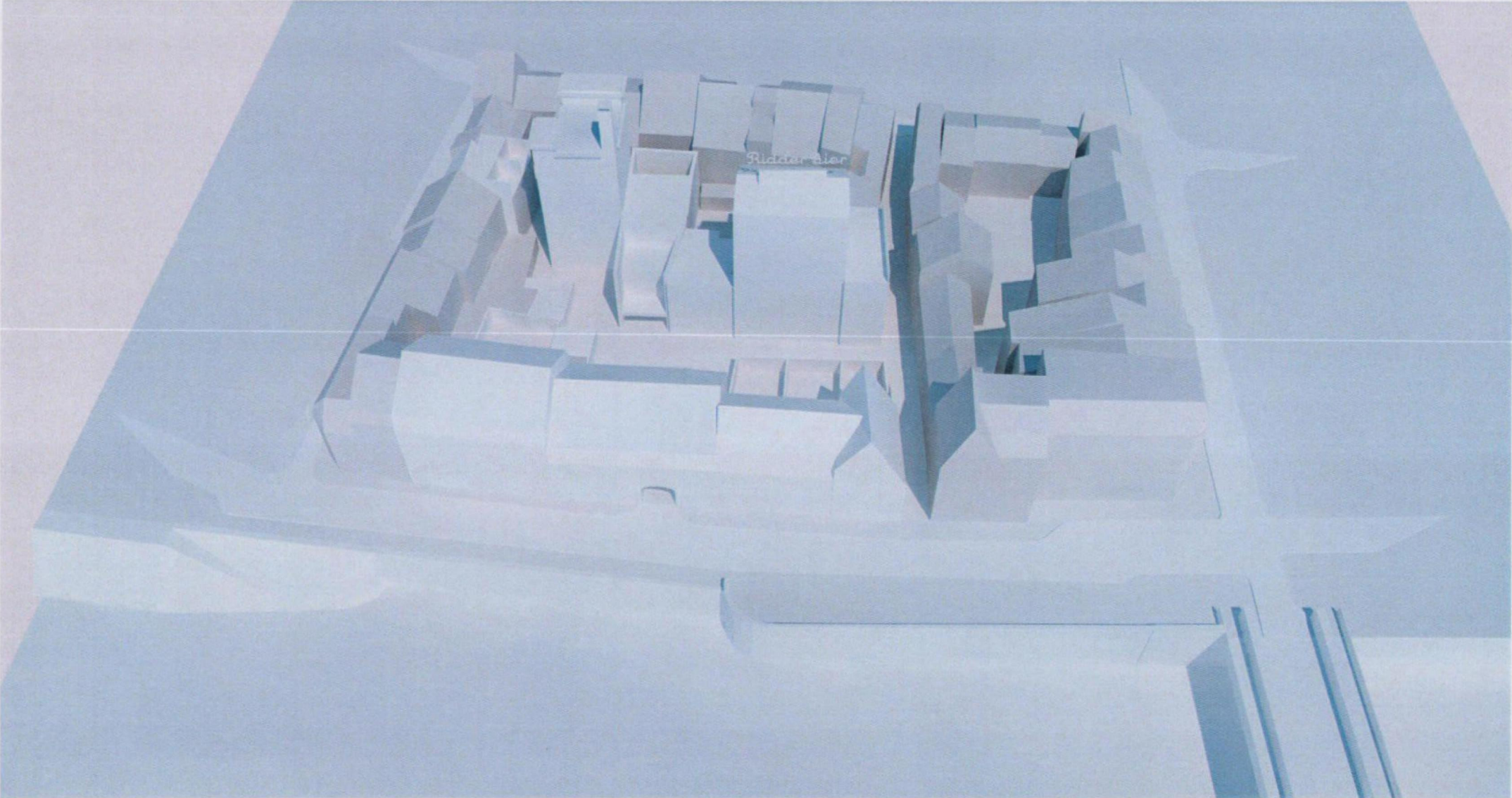
Project- en bladnr.: 1430
 Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

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

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

by Mathieu Bruls architect
 architecture urban planning interior design

Alex. Battalaan 51 NL 6221 CB Maastricht 09 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. Battaloon 51 NL 6221 CB Maastricht 00 31 (0)43 321 63 19
info@brulsarchitect.nl www.brulsarchitect.nl KvK ZL 14 63 49 70



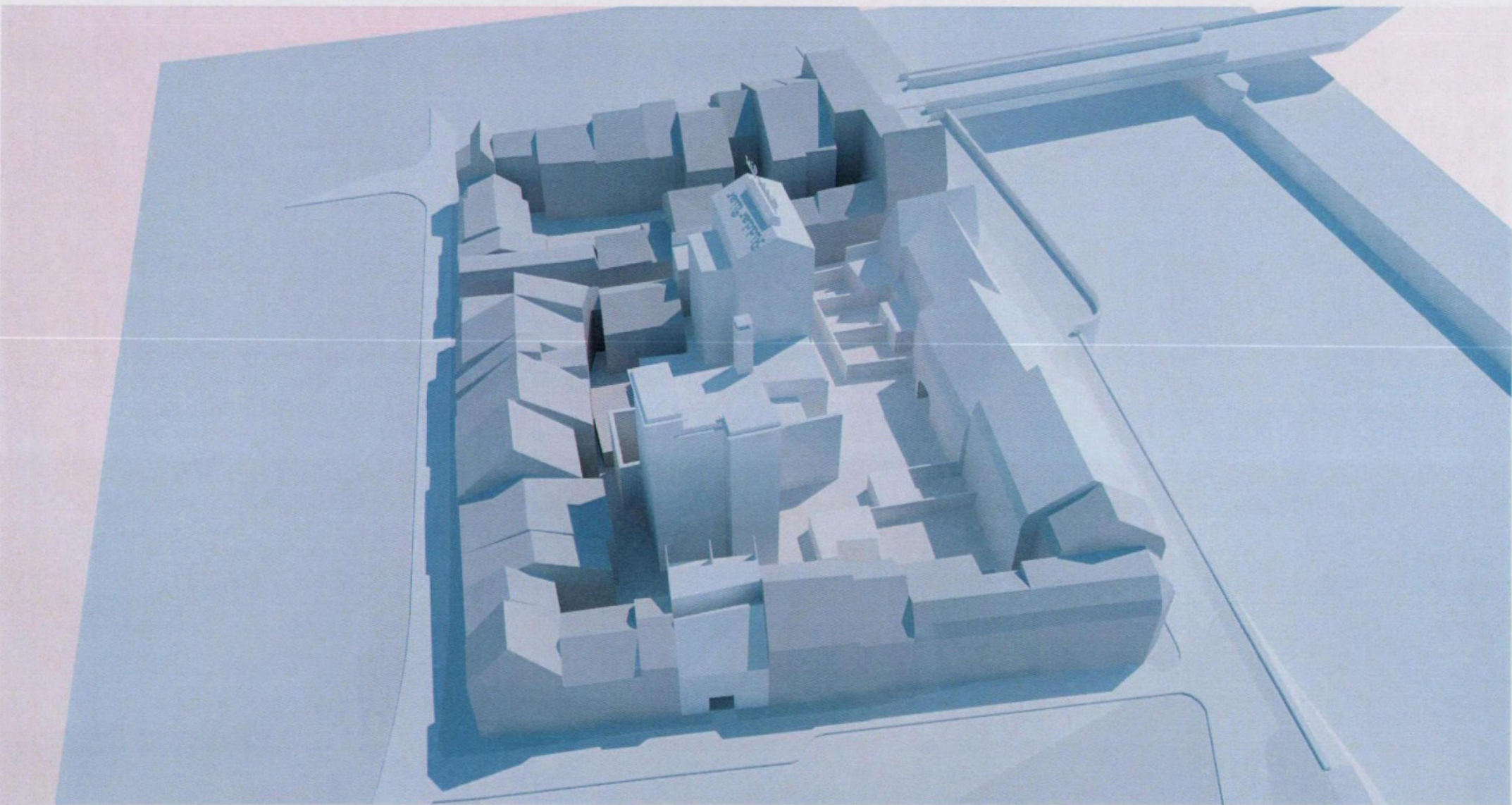
Project- en bladnr.: 1430
 Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

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

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

by 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



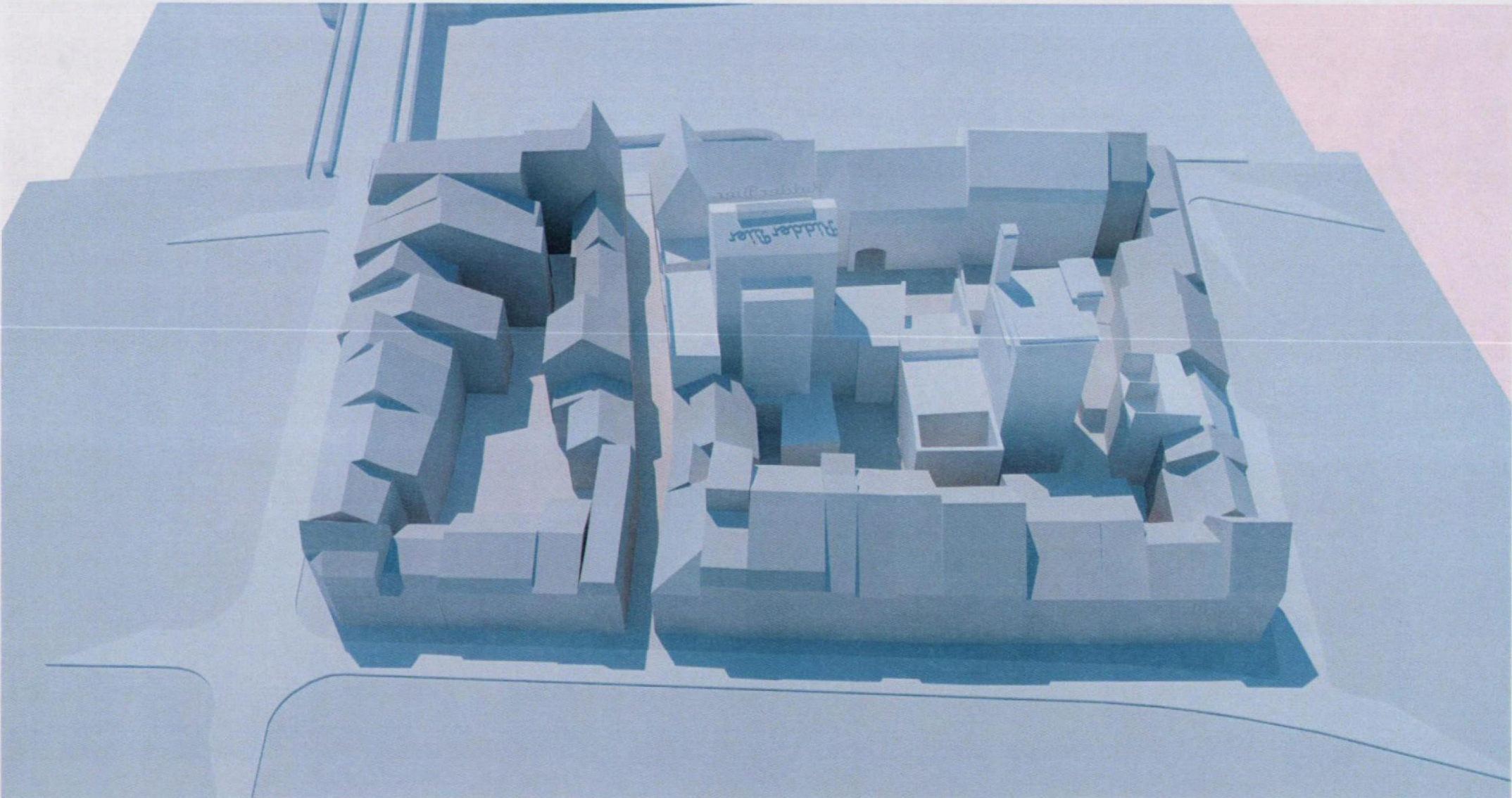
Project- en bladnr.: 1430
Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

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

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

bv Mathieu Bruls architect
architecture urban planning interior design

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





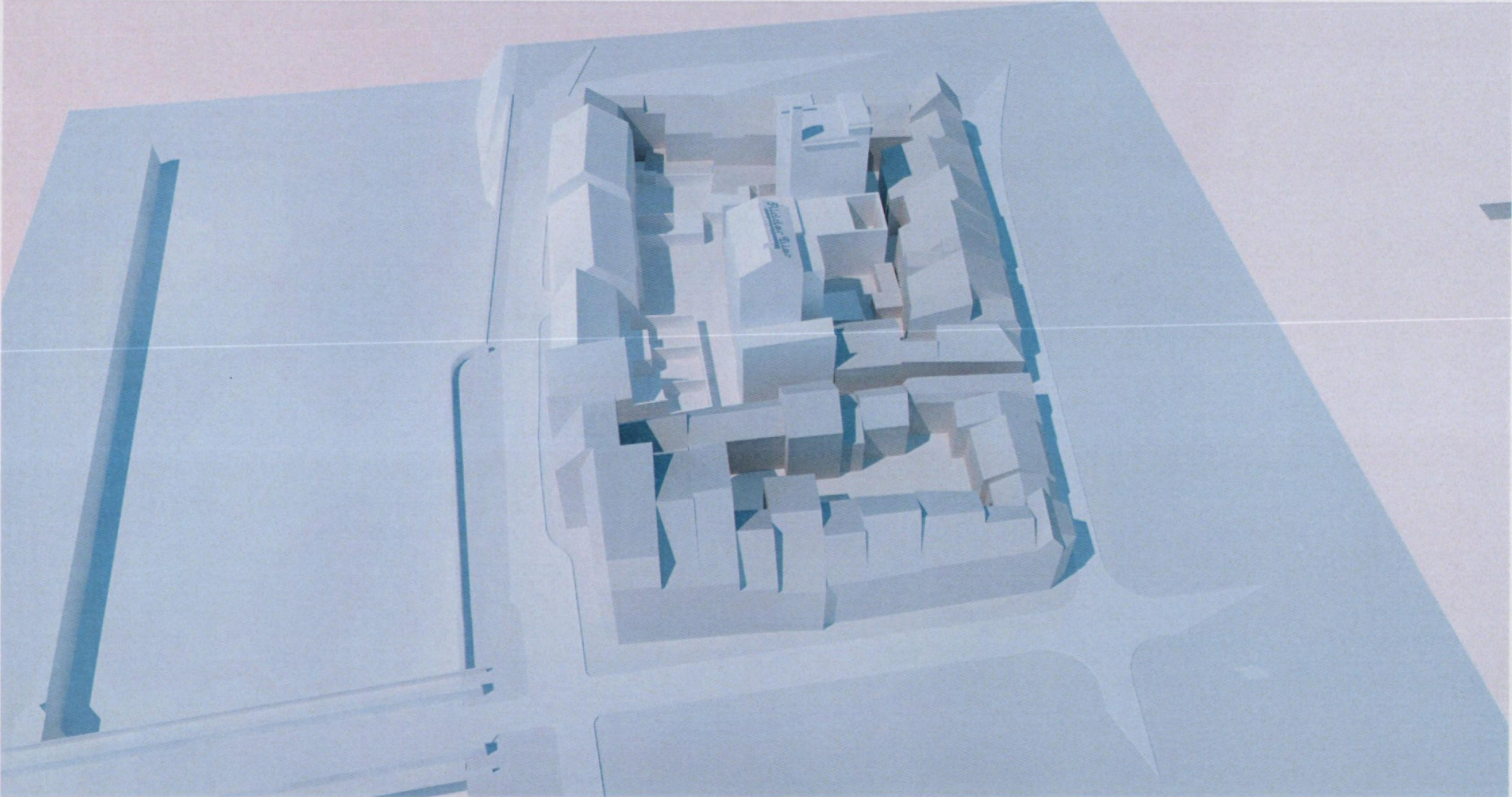
Project- en bladnr.: 1430
Project.....: Stedenbouwkundig ontwerp

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

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

by 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.

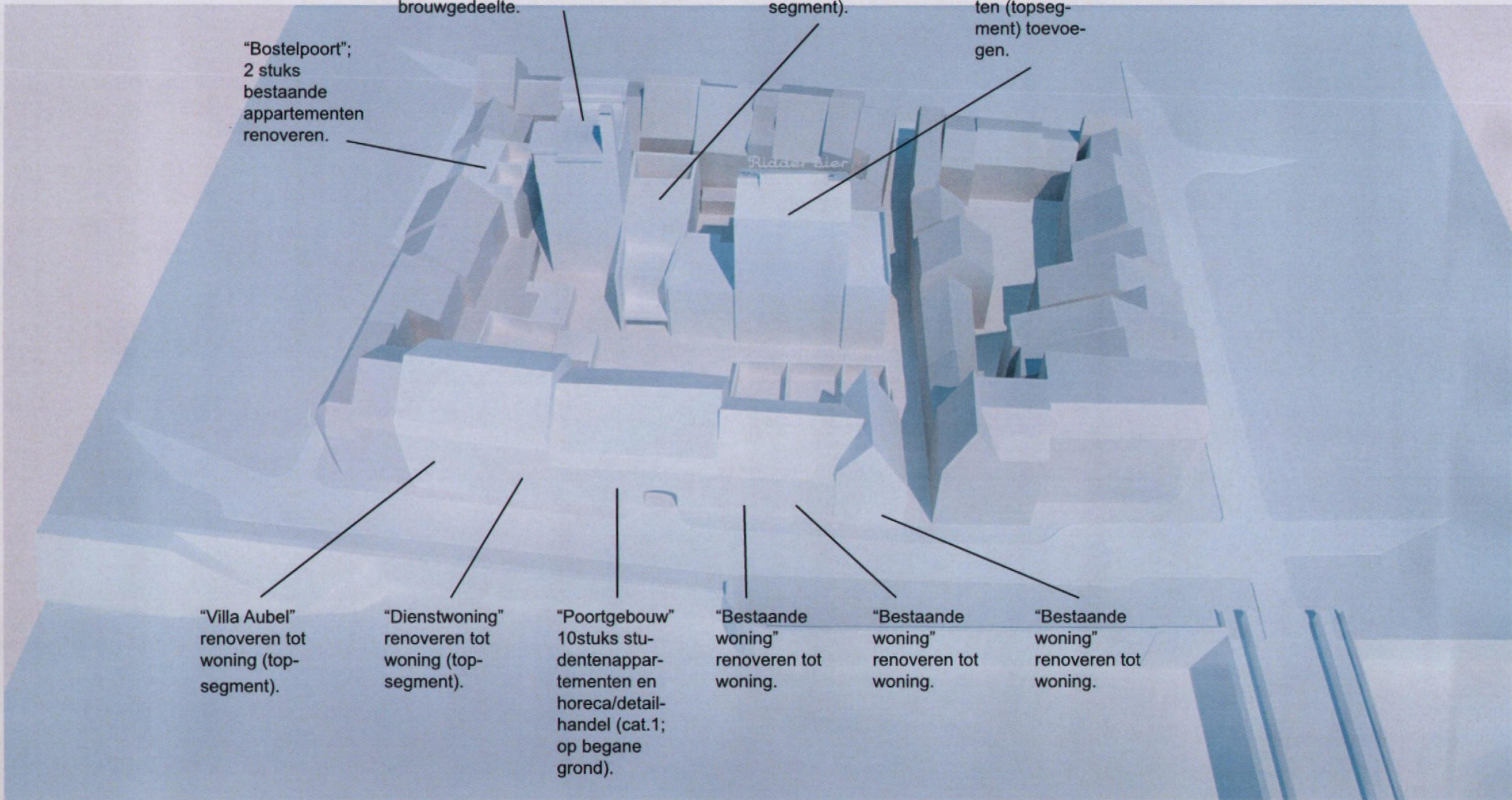
Onderdeel.....: Stedenbouwkundige massa

Status.....: Voorlopig

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

• bv Mathieu Bruls architect
architecture - urban planning - interior design

Alex. Battalari 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.