

[Maastrichter Smedenstraat 2 _ Maastricht]

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Samenvatting	3
Hoofdstuk 1 _ Gegevens locatie.....	4
<i>NAW-gegevens</i>	4
Hoofdstuk 2 _ Rapportage bouwhistorische opname.....	8
<i>Gebiedsgerichte ontwikkeling _ van Traiectum ad Mosam tot de 19^e eeuw</i>	8
<i>Gebiedsgerichte ontwikkeling en sociale context_ verkrotting en sanering</i>	9
<i>Objectgerichte ontwikkeling</i>	12
<i>Uitgewerkt interview</i>	14
<i>Waardstelling op hoofdlijnen</i>	15
<i>Plattegronden waardstelling</i>	18
Hoofdstuk 3 _ Rapportage bouwtechnische opname	19
<i>Bouwtechnische opname</i>	19
<i>Conclusie</i>	23
Hoofdstuk 4 _ Beknopte haalbaarheidsstudie	24
<i>Marktverkenning</i>	24
<i>Analyse energietoepassing en duurzaamheid</i>	29
<i>Analyse consequenties functieverandering</i>	29
<i>Grove raming van de kosten voor realisatie van de varianten</i>	30
<i>Conclusie met aanbeveling</i>	32
<i>stappenplan</i>	33
Bijlage	34
<i>bronnen</i>	35
<i>boeken</i>	35
<i>contactgegevens</i>	35

Inleiding

Omdat ik iemand van de praktijk ben en geen fictieve casus wil uitwerken, ben ik op zoek gegaan naar een casus, die daadwerkelijk kan resulteren in een project. Door middel van een oproep op social media en gesprekken binnen mijn netwerk, kreeg ik het verzoek van Jorrit Consten, Darq, om mee te denken over het transformeren van een woning naar een kleinschalig hotel in de binnenstad van Maastricht. De opdrachtgever heeft al een winkelruimte op de begane grond en sinds kort is het gehele pand aangekocht. Een familielid heeft de aankoop op zich genomen en de opdrachtgever huurt het pand, waarna het pand na verloop van tijd qua eigendom naar hem overgaat. Meerdere facetten spelen een rol om het pand aan de Maastrichter Smedenstraat te nemen t.b.v. mijn casus. Naast het feit dat het kan resulteren in een daadwerkelijk project, speelt ook mee dat het casuspand zich bevindt op een historisch interessante locatie. Niet alleen op stedenbouwkundig vlak, maar zeker ook op sociaal-economisch vlak. Het pand is weliswaar geen monument, maar het onderzoek voor deze casus is zeker interessant te noemen.

Er zijn meerdere referentiecasussen te vinden, waarbij een pand in de binnenstad wordt opgesplitst in kleinere wooneenheden. Dit is een economisch aantrekkelijke zet. Er is meer behoefte aan appartementen dan aan woonhuizen over verschillende bouwlagen in de binnenstad. Hierdoor is de kans op verhuur of verkoop groter.

Er zijn ook voorbeelden van voormalige winkels, die in combinatie met wonen op de verdiepingen, zijn herbestemd tot hotel. Deze voorbeelden zijn ook te vinden in de binnenstad van Maastricht, vooral in de Wyck aan de oostzijde van de Maas. Hotel Kaboom, Townhouse hotel en The Dutch zijn goede - en recente voorbeelden. De zijn in maat wat groter, maar al deze panden hadden vroeger een woonfunctie met op de begane grond een functie zoals detailhandel.

Samenvatting

Deze casus betreft de herbestemming van een winkel met bovenwoning in de binnenstad van Maastricht, meer specifiek het Stokstraatkwartier. De Maastrichter Smedenstraat bevindt zich op de plek aan de noordzijde van het vroeger Romeins castellum. In de loop van de geschiedenis ontstonden hier marktpleinen en in de middeleeuwen verdichtte zich de bebouwing hier. In de jaren 50 van de vorige eeuw was een sanering van deze grotendeels verkrotte centrumwijken nodig. Er werden panden gesloopt, maar door het gebruik van oude gevels uit soms andere straten, bleef het historisch karakter bewaard. Aan de noordzijde van de straat was de kwaliteit van de oude panden zo slecht dat hier gekozen werd voor totale sloop en nieuwbouw. Door historiserend te bouwen aan de buitenzijde kregen deze panden een historisch gezicht.

De bouwtechnische opname wijst uit dat het pand in een redelijke tot goede staat is. Er is echter aandacht nodig voor het dak. Het dak dient vernieuwd te worden. Er is voor deze casus gekozen om 2 varianten uit te werken. Het herbestemmen van het pand naar een kleinschalig hotel en het opsplitsen van het woonhuis in 3 separate wooneenheden. Dat is de wens van de opdrachtgever. Voor beide varianten is een haalbaarheidsanalyse gemaakt, waarna beide varianten financieel zijn doorgerekend. Er is in Maastricht nog steeds ruimte voor en behoefte aan nieuwe hotelkamers. Een kleinschalig hotel met een bijzonder concept is daarom een goede functie. Daarnaast is er behoefte aan kleinere woonruimten in Maastricht, zo ook in de binnenstad.

Uiteindelijk is in het Plan van Aanpak een stappenplan beschreven voor de variant kleinschalig hotel.

Hoofdstuk 1 _ Gegevens locatie

NAW-gegevens

Onderdeel 1: Winkel (begane grond)
Oorspronkelijke functie: Winkel
Huidige functie: Winkel
Adres: Maastrichter Smedenstraat 2
6211 GL Maastricht

Onderdeel 2: Woning (1^e t/m 3^e verdieping)
Oorspronkelijke functie: Woning
Huidige functie: Woning
Adres: Kleine Stokstraat 6
6211 EW Maastricht

Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens: Maastricht B 4118 (winkel en woning)
Datering: 1961
Specifieke gegevens: 5 bouwlagen waarvan 1 kelder
Totale bruto vloeroppervlakte 438 m²
Perceeloppervlakte 78 m²
Kapvorm: Zadeldak met pannen



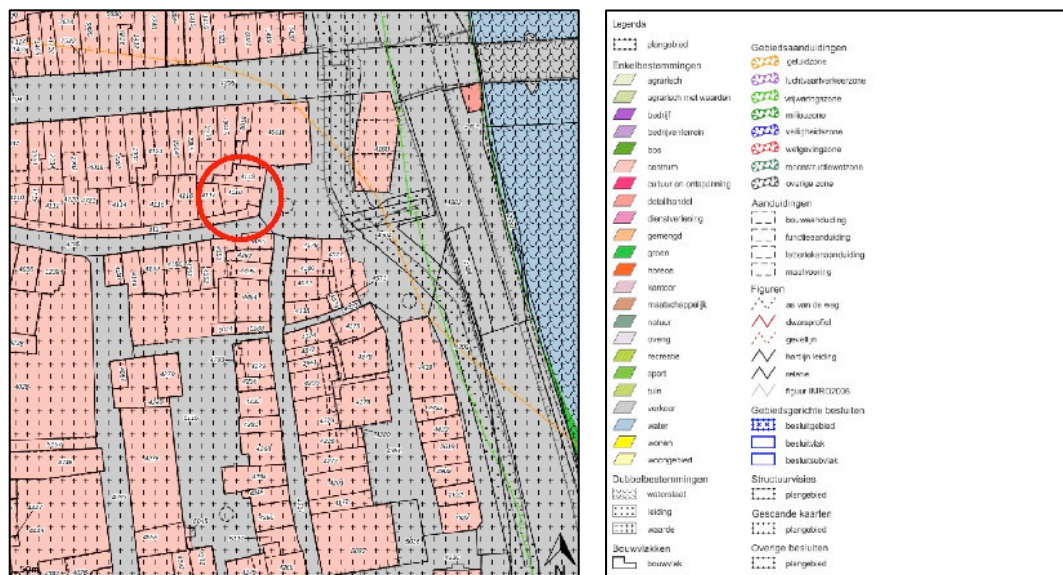
kadastrale kaart



luchtfoto met kadastrale grenzen

Bestemmingsplankaart

Volgens het vigerende bestemmingsplan Centrum van de Gemeente Maastricht dd 27-08-2014 heeft het pand de bestemming Centrum Doeleinden. Dat wil zeggen dat o.a. de bestemmingen detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, wonen zijn toegestaan op de begane grond en in de kelder. Daarnaast is op de begane grond horeca (categorie 1 t/m 5) mogelijk. Op de verdiepingen is vooral de bestemming wonen toegestaan. In het geval van de Maastrichter Smedenstraat 2 betreft het een combinatie van detailhandel op de begane grond en wonen op de hoger gelegen verdiepingen. In 2019 is vergunning aangevraagd en verleend voor de begane grond om de toenmalige vergunning ‘detailhandel met ondersteunende horeca’ om te zetten naar “droge horeca” (zonder alcohol).



bestemmingsplankaart

legenda behorend bij bestemmingsplankaart

Uit de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente Maastricht (bekend gemaakt dd 16 februari 2017) :

De belangrijkste opgave voor de Maastrichtse binnenstad is om de huidige lokale, regionale, bovenregionale en internationale verzorgingsfunctie te behouden en waar mogelijk verder te versterken. Belvédère wordt ontwikkeld als dé plek voor grootschalige en perifere detailhandel met een bovenlokale verzorgingsfunctie. De kralensnoergedachte ‘Binnenstad-Sphinx-Belvédère’ wordt verder doorontwikkeld. In principe wordt een initiatief dat betrekking heeft op blurring gestimuleerd, mits deze aansluit bij zowel de kaders van de onderhavige visie als de drank- en horecawetgeving.

- Hoofdwinkelgebied – Binnenstad**
- Inzetten op de kwaliteit en het profiel van de binnenstad als ontmoetingsplek.
 - In de binnenstad nadrukkelijk inzetten op recreatief winkelen.
 - Voldoende kritische massa (keuze, variëteit) in een bijzondere ambiance (karakter, identiteit).
 - Uniciteit en onderscheidend vermogen door het faciliteren van grootschaligheid en tegelijkertijd (vernieuwende) specialistische winkels.
 - Compacte structuur door intensivering van ruimtegebruik en combinatie van functies.
 - Versterking van de relatie met de ontwikkeling in Sphinx en Belvédère.
 - Het belevenis- en betekenisaspect moet in het gehele winkelgebied tot uiting komen, zowel in de openbare ruimte als door de aanwezigheid van functies als horeca en cultuur.
 - Inspelen op de kansen van Het Nieuwe Winkelen / het ‘cross channel’ gedrag van de consument.
 - Het winkelgebied maar ook individuele retailers dienen online zichtbaar en vindbaar te zijn.
 - Heb voortdurend aandacht voor bereikbaarheid en parkeren.

De Maastrichtse binnenstad wordt beschouwd als ‘het goudklompje’ en moet gekoesterd worden. Ze is uniek vanwege het rijke en diverse voorzieningenaanbod. De functies detailhandel, horeca, cultuur, leisure, diensten en wonen zogen voor een dynamisch en bruisend gebied. De Maastrichtse binnenstad kenmerkt zich verder door het relatief ruime winkelaanbod in de mode-branches, de historische uitstraling, vele alternatieve looproutes en ‘straatjes’ en unieke winkeltjes en ondernemers. Het kernwinkelgebied beschikt over veel nationale en internationale ketens, terwijl het dwaalmilieu een andere winkelbeleving biedt. De winkels in het stadsdeel Wyck kenmerken zich door het unieke en zelfstandige aanbod. De laatste jaren is beleidsmatig fors ingezet op de aanloopmilieus en de dwaalgebieden. Het beleid van de afgelopen jaren in dit kader blijkt succesvol, omdat de situatie enigszins lijkt te stabiliseren. Onder andere een goede publiek-private samenwerking en acties vanuit ondernemers hebben hieraan bijgedragen. Hoewel de binnenstad zich de afgelopen jaren positief heeft ontwikkeld, neemt de leegstand aan de randen toe.

De Visie op de Binnenstad

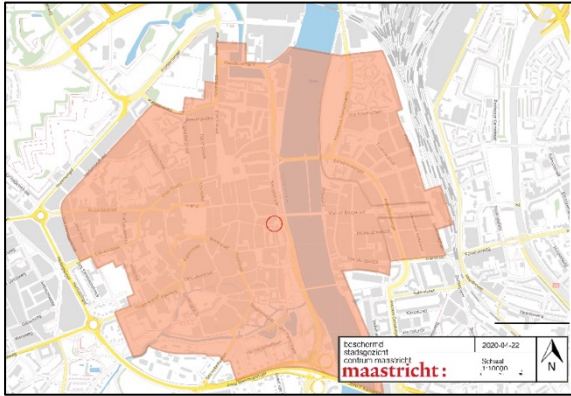
Deze nota beoogt de kwaliteit van de binnenstad te waarborgen en toekomstbestendig te laten zijn. Een tweetal na te streven toekomstbeelden uit die nota:

- *“De binnenstad van Maastricht is in 2030 dynamisch; een monumentale maar jong ogende stad, waar de bewoners, jong en oud, samen leven, leren, werken en recreëren, waar ondernemersbelangen worden gezien en ondersteund en waar ruimte is voor passende evenementen. Een binnenstad waar dynamiek en rust op korte afstand van elkaar te vinden zijn, gebaseerd op de verschillende karakters van de delen van de binnenstad. Hierbij wordt het goede behouden en waar mogelijk versterkt. Dat gebeurt met oog voor kwaliteit, de Maastrichtse eigenheid, de stedelijke sfeer, de internationaal georiënteerde bevolking, de innovatie, de menselijke maat, het genieten van het goede leven en gastvrijheid. Daarbinnen kan ruimte worden gevonden voor vernieuwende initiatieven en experimenten. Als dat nodig is, worden daarvoor initiatieven ontplooid, zowel in fysieke zin (beschikbare gebouwen) als qua regelgeving (vrijlaten waar het kan, reguleren waar het moet). Daarbij denken we aan dingen als ruimte voor cultuur, kunst in de openbare ruimte, de binnenstad als ‘speeltuín’ voor de jeugd, meer humor, meer verrassing, meer tijdelijke vestigingsmogelijkheden als pop-ups, snelle transformaties en meer inspirerend groen en water.”*
- *“In 2030 wordt gebruikt gemaakt van de verschillende buurtkarakters in de binnenstad. Deze buurtkarakters zijn verder tot ontwikkeling gekomen; niet door sturing bovenaf, maar door het geleiden van de dynamiek die er is. De buurten bieden ruimte aan initiatieven die daar qua karakter het beste bij passen. Hartje binnenstad, Bassin/Sphinx, Percée en Maas zijn de meest aantrekkelijke buurten voor initiatieven op het gebied van detailhandel, horeca, leisure en evenementen; ook die van grotere omvang. De buurten Binnenstad zuidwest, Wyck-Rechtstraatkwartier, Wyck-Singelkwartier, Plein 1992, Avenue Céramique, Oostelijke maasoever en Parken hebben een rustiger karakter.”*

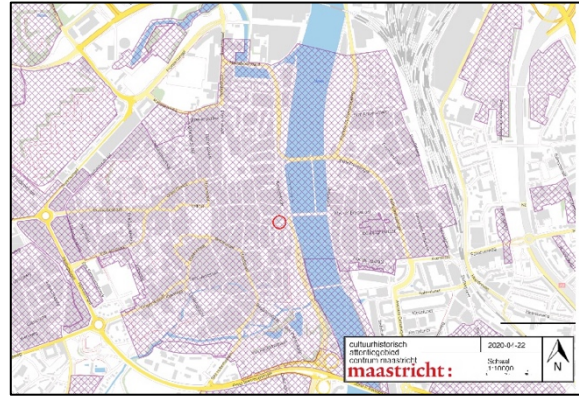
In deze nota staat het behoud en waar mogelijk de versterking van de positie en kwaliteit van de Maastrichtse binnenstad als ontmoetingsplek centraal. Dit beleidsuitgangspunt sluit daarmee direct aan op het hoofduitgangspunt van het POL (Provinciaal Omgevingsplan). De aanwezigheid van zowel ketens als zelfstandigen is essentieel voor de aantrekkelijkheid van het winkelaanbod in de binnenstad. Met uitzondering van het versterken van de relatie met de binnenstad en Sphinx zijn grote uitbreidingen van het winkelaanbod van de binnenstad niet wenselijk. Dat betekent niet dat optimalisatie niet mogelijk is. Echter, vooral in kwalitatieve zin dient de binnenstad voortdurend versterkt te worden. Dat heeft niet alleen te maken met het aanbod, maar ook met de kwaliteit van de openbare ruimte, voorzieningen voor ouderen en kinderen, bewegwijzering, evenementen etcetera.

Beschermd Stadsgezicht en Cultuurhistorisch attentiegebied

Het centrum van Maastricht wordt aangemerkt als 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'. De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.



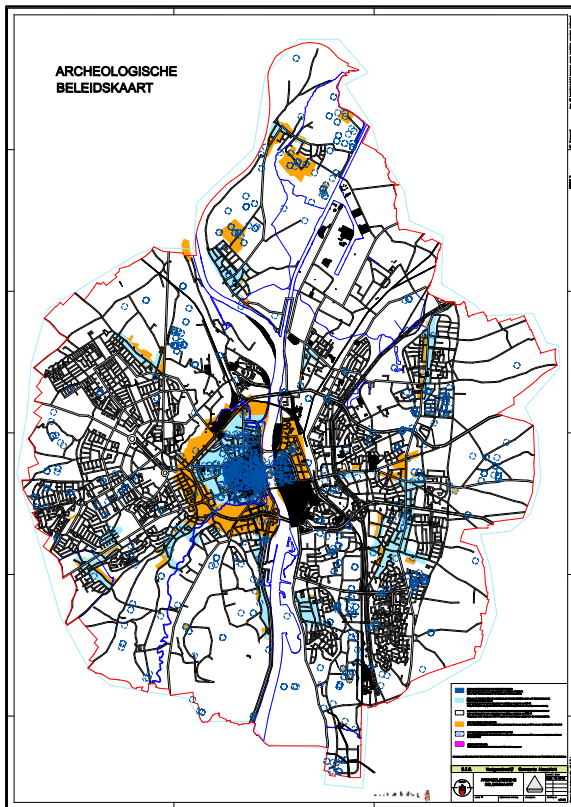
beschermd stadsgezicht centrum Maastricht



cultuurhistorisch attentiegebied centrum Maastricht

Archeologische Waardekaart

Het centrum van Maastricht wordt aangemerkt als 'archeologische zone a'. Tot archeologische zone a behoren de gebieden met het zwaarste beschermingsregime. Dit houdt in dat bij alle nieuwe ontwikkelingen, waarbij de grond geroerd dieper geroerd wordt dan 40 cm beneden maaiveld en waarbij geen sprake is van vervanging van bouwwerken op bestaande bebouwde oppervlakte of bestaande funderingen, aangetoond moet worden dat geen archeologische waarden worden aangetast. Het betrokken perceel zit volledig in de blauwe zone.



archeologische beleidskaart Maastricht



detail centrum archeologische beleidskaart

	ZONE A HET GEBIED BINNEN DE EERSTE STADSMUUR Indien de ingreep binnen zone a ligt, geldt geen kwantitatieve ondergrond. Binnen deze "zero tolerance zone" zijn alle ingrepen onderzoekspliktig.
	ZONE B HET GEBIED TUSSEN DE EERSTE EN DE TWEEDE STADSMUUR EN HET GEBIED BINNEN DE HISTORISCHE DORPSKEREN Indien de ingreep binnen zone b ligt geldt een kwantitatieve ondergrens van 250 m ² . Plaangebieden groter of gelijk aan 250 m ² waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden zijn onderzoekspliktig.
	ZONE C HET GEBIED TUSSEN DE 2E STADSMUUR EN DE GREN VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT Indien de ingreep binnen zone c ligt geldt een kwantitatieve ondergrens van 2500 m ² . Plaangebieden groter of gelijk aan 2500 m ² waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden zijn onderzoekspliktig.
	ARCHEOLOGISCHE MONUMENTEN Binnen elke zone geldt een onderzoeksplichtigheid voor ingrepen binnen een straal van 50 mtr van een archeologische monument.
	ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATS MET 50 MTR BUFFER Binnen elke zone geldt een onderzoeksplichtigheid voor ingrepen binnen een straal van 50 mtr van een archeologische vindplaats of historisch reliet.
	BODEMVERSTORINGEN Reeds ontrgrond terrein zoals in de bodemAtlas Maastricht aangegeven.

legenda behorende bij archeologische beleidskaart

Hoofdstuk 2 _ Rapportage bouwhistorische opname

Gebiedsgerichte ontwikkeling _ van Traiectum ad Mosam tot de 19^e eeuw

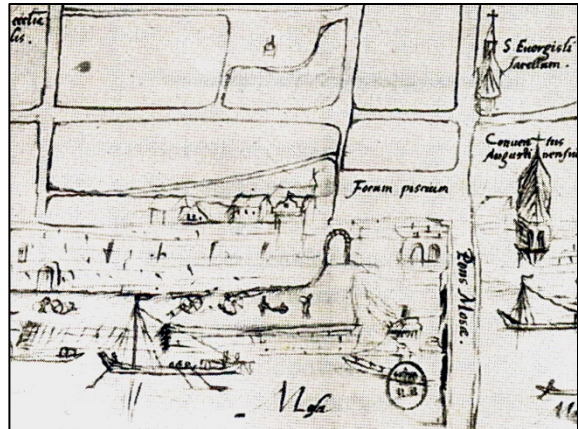
Gebiedsgerichte benadering met in cursief de directe omgeving van Maastrichter Smedenstraat 2.

Romeins Maastricht is ontstaan aan beide zijden van een oversteekplaats over de Maas. Deze plek is een onderdeel van de grote doorgaande route van Keulen naar Boulogne sur Mer. De weg vormt een belangrijke verkeersader voor handel en militaire transporten en wordt in de laatste decennia voor het begin van onze jaartelling aangelegd. In de loop van de derde eeuw maken de Romeinen een versterking aan de westzijde in de vorm van een castellum. Deze meet slechts 110 bij 250 meter en is voorzien van een wal en een gracht.

De Maastrichter Smedenstraat ligt aan de noordzijde van het voormalige Romeins castellum, aan de oever van de voormalige gracht.



romeins castellum, gezien vanuit het zuidwesten

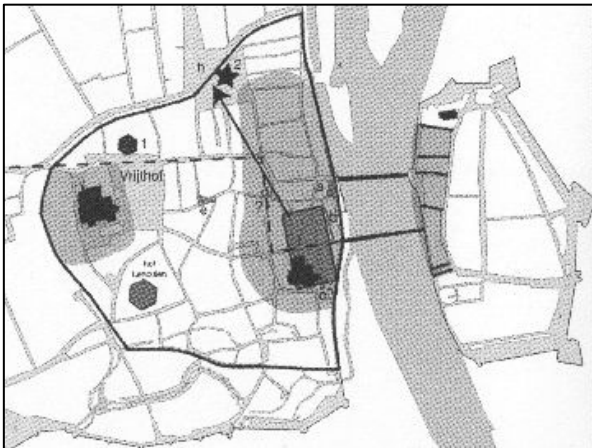


plattegrond door Simon de Bellomonte in 1587

Rondom het Romeins castellum, buiten de wal en de gracht, ontstaan diverse marktpleinen zoals de Graanmarkt aan de zuidzijde, de Houtmarkt aan de oostzijde en de Kersenmarkt en de Vissersmaas aan de noordzijde.

De Maastrichter Smedenstraat komt aan de oostzijde uit op de Vissersmaas.

Rondom het voormalige castellum ontstaat middeleeuws Maastricht, waarbij de stad vooral richting het westen, Sint-Servaas en het noorden groeit. Aan de oostoever ontstaat Wyck. In de 13^e eeuw wordt de 1^e stadsomwalling gebouwd, waarna al snel door de groei van de stad in de 14^e eeuw de 2^e stadsomwalling gebouwd wordt.



topografische ontwikkeling volgens Panhuysen en Leupen



maastricht 1698, atlas de wit



stokstraatgebied 16e eeuw

Gebiedsgerichte ontwikkeling en sociale context_ verkrotting en sanering

Gebiedsgerichte benadering *met in cursief de directe omgeving van Maastrichter Smedenstraat 2.*

Omdat Maastricht tot 1876 een vestingstad is en omdat bouwen buiten de vestingwerken niet mag, verdicht de stad en na de vroege industrialisatie en sterke bevolkingsaanwas in de 19^e eeuw is er sprake van overbevolking. Na het vertrekken van de gegoede burgerij worden panden vaak opgekocht door huisjesmelkers. Zij verhuren de 1- tot 2-kamerwoningen aan grote gezinnen tot wel 10 personen. De panden worden niet onderhouden en wijken, zoals het Stokstraatgebied en het Boschstraatgebied, verpauper. De leefomstandigheden worden erger door een toename van het aantal cafés en logementen. De buurt krijgt een slechte reputatie. Er heerst armoede, er is prostitutie, drankmisbruik en sociale problematiek.

Al in de vooroorlogse jaren is duidelijk dat er een grootschalig programma ontwikkeld moet worden om de problemen in deze wijken aan te pakken. Dat gebeurt door nieuwbouw, opgezet door woningbouwverenigingen, gevolgd door sloop. Probleem daarbij is, dat veel bewoners van het Stokstraatgebied door de verschillende instanties als asociaal worden beschouwd. Zij worden niet in staat geacht op een voor de verhuurders aanvaardbare manier in een woningwetwoning te wonen. Pas na de oorlog worden de eerste concrete plannen opgesteld voor de aanleg van een wijk, een Woonschool, waar deze bewoners naar toe kunnen. Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor

een woninginspectrice en andere instanties. Die moeten ervoor zorgen, dat de bewoners leren wonen in een nieuwe woning en ze na verloop van tijd de woning weer kunnen verlaten en verhuizen naar een 'gewone' wijk. Hierbij wordt gedacht aan een termijn van twee a drie jaar. Het hele plan in het Stokstraatgebied heeft betrekking op bijna duizend personen en wordt in 1953 vastgesteld. Voor de totale binnenstad komt men op een aantal van ongeveer zesduizend 'onmaatschappelijken'. Het woningtekort, waarmee de gemeente na de oorlog te kampen heeft, maakt een directe realisatie van de plannen moeilijk. Maastricht heeft in 1951 ruim achtduizend woningen binnen tien jaar nodig om de reguliere woningnood op te lossen.



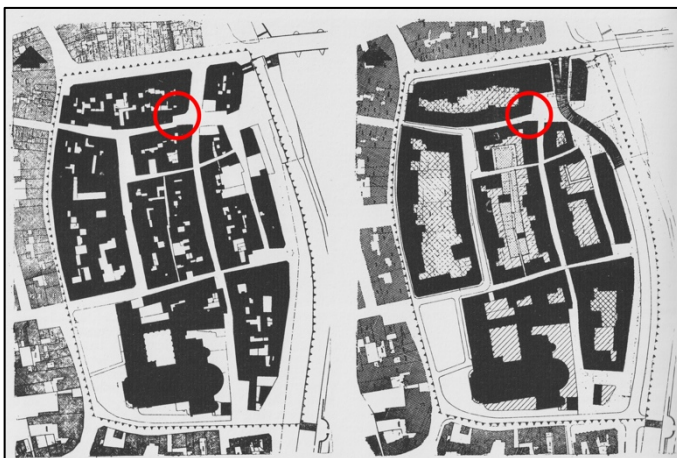
situatie Maastrichter Smedenstraat voor sanering

Voor het Boschstraatgebied wordt een speciaal saneringsplan vastgesteld, dat voorziet in een verdunning van de bebouwing en een versterking van de cityfunctie. Pas in de jaren zestig wordt de bebouwing in het Boschstraatgebied geheel gesloopt. De monumentale schil om het gebied blijft behouden. De bebouwing daarbinnen - ernstig vervallen en met een chaotische structuur - wordt gesloopt. Onder anderen, omdat ze - in tegenstelling tot het Stokstraatgebied - geen monumentaal karakter heeft.

Bij de sanering van Stokstraatgebied wordt voor een andere aanpak gekozen. Omdat de bebouwing daar nog veelal een monumentaal karakter heeft, kiest de stad voor restauratie. Na uitvoerig onderzoek worden de panden op individuele basis gerestaureerd. Gevels, die niet meer te redden zijn, worden vervangen door oude gevels van elders afgebroken panden, zodat het historische karakter behouden blijft.

Verder worden veel achterwoningen en bijgebouwen gesloopt, zodat de wijk een lagere bebouwingsdichtheid krijgt. Er wordt meer licht, lucht en ruimte gecreëerd. Na de restauratie, die in april 1973 officieel is voltooid, vestigen zich luxe winkels in de wijk; de oorspronkelijke bewoners zijn vertrokken naar andere wijken en keren niet meer terug. Boven de winkels wordt een beperkt aantal appartementen gerealiseerd.

De vervallen bebouwing aan de noordzijde van de Maastrichter Smedenstraat wordt volledig gesloopt. Daardoor lijken deze panden ouder dan ze zijn, doordat ze bij de renovatie van het Stokstraatkwartier in de jaren 50 en 60 in historiserende trant zijn vernieuwd. Dat geldt ook voor de winkelpassage aan de Maastrichter Smedenstraat (hoek Kleine Stokstraat). Door toepassing van een overdekte passage op de begane grond worden de panden visueel met elkaar verbonden.



saneringsplan Stokstraatgebied: links oude situatie, rechts nieuwe situatie

Aanvankelijk zijn de winkels gericht op het hogere marktsegment, maar wegens gebrek aan klanten midden jaren zeventig verdwijnen er veel winkels en heerst er leegstand. Nadat het Stokstraatgebied voetgangersgebied wordt en renovatie van de bestrating en het straatmeubilair volgt, breken er in jaren negentig betere economische tijden aan, waarna het Stokstraatkwartier een van de meest exclusieve winkelbuurten van Nederland wordt.



hoek Maastrichter Smedenstraat-Kleine Stokstraat: links oude situatie, rechts nieuwe situatie



*winkelpassage noordzijde
Maastrichter Smedenstraat*

Objectgerichte ontwikkeling

Het casus-object betreft een winkelruimte met het erboven gelegen woonhuis aan de Maastrichter Smedenstraat gelegen in het centrum van Maastricht; specifiek in het Stokstraatkwartier. I.v.m. verpaupering van dit deel van het centrum besluit men na de oorlog de wijk te restaureren in de jaren zestig, waarbij het besluit valt de bebouwing aan de noordzijde van de Maastrichter Smedenstraat volledig te slopen. Er komen nieuwe woningen met op de begane grond een winkelfunctie, teruggebouwd waarbij de begane grond van alle panden identiek wordt. Een overdekte passage met ronde bogen en kolommen aan de straatzijde.

Het pand Maastrichter Smedenstraat 2 (Kleine Stokstraat 6) is ontworpen door de van oorsprong Utrechtse architect G.J.W. Snelder die zich in 1937 vestigt in Maastricht. Het ontwerp dateert van 1960 en het pand wordt in 1961 gebouwd. Het grondoppervlak meet 78 m², het bruto-vloeroppervlak is 470 m² (inclusief kelder).

In 1985 wordt de winkel en het woonhuis gesplitst (architect F. Royen) waarbij er een nieuwe entree voor het woonhuis ontstaat aan de Kleine Stokstraat. Er is nog steeds een mogelijkheid om d.m.v. een tussendeur vanuit de winkel de entreehal van het woonhuis te bereiken. In de loop van de tijd zijn de toiletten van de winkel op de begane grond aangepast. Daarnaast is er een verlaagd plafond op de begane grond gemaakt.

Chronologisch:

- 1960** Grootschalige sanering Stokstraatkwartier waarbij de bestaande panden aan de noordzijde van de Maastrichter Smedenstraat volledig gesloopt worden, inclusief kelders en funderingen.
- 1960** Ontwerp Maastrichter Smedenstraat 2 door architect G.J.W. Snelder.
- 1961** Uitvoering Maastrichter Smedenstraat 2.
- 1985** Ontwerp door architect F. Royen en uitvoering splitsing winkel en woonhuis. Nieuwe entree (buitendeur) aan de Kleine Stokstraat. Geen wijzigingen aan het woonhuis op 1^e t/m 3^e verdieping.
- 1985-2016** Verschillende interne verbouwing winkelruimte begane grond, waarbij de bouwkundige schil en de originele puien behouden blijven. Toevoeging verlaagd plafond waardoor bovenzijde originele puien niet meer zichtbaar zijn aan binnenzijde.
- 2016** Verbouwing winkelruimte naar chocolaterie Darq. Indeling toiletruimte wordt licht gewijzigd.

Korte verklaring van beide straatnamen:

Maastrichter Smedenstraat:

Lopende van Vissersmaas tot Kersenmarkt. Reeds bewoond in de Romeinse tijd. Genoemd naar de waarschijnlijke aanwezigheid van ijzersmeden. Of de Smedenstraat ook daadwerkelijk de straat was van de smeden, is niet aangetoond.

Kleine Stokstraat:

Het is de belangrijkste straat van het Stokstraatkwartier, een van de oudste buurten van Maastricht. Het noordelijk deel van de straat heet tegenwoordig Kleine Stokstraat. Het eerste deel van de Stokstraat, tegenwoordig Kleine Stokstraat, heette in de 14e eeuw Bakkersstraat (Latijn: *vicus pistorum*) of Broodstraat (Latijn: *platea panis*). De oorsprong van de naam Stokstraat is onduidelijk. Mogelijk lag er in de middeleeuwen een 'stock', de toen gebruikelijke benaming voor een gevangenis. In de 17e en 18e eeuw maakte de straat een bloeiperiode door en werden er diverse grote herenhuizen gebouwd met aan de binnenhoven huisjes voor de bedienden, bedrijfsgebouwen of stallen voor het vee.

Uitgewerkt interview

Omdat de Maastrichter Smedenstraat een echte winkelstraat werd vanaf de sanering in 1960, heb ik uitgebreid gesproken met de langst zittende winkelier van de straat, Christian van de gelijknamige heren modezaak Christian op nummer 9. Huisnummer 9 bevindt zich aan de zuidzijde van deze straat, terwijl het casuspand zich aan de noordkant bevindt.

Ik ken de zaak. 10 jaar geleden kocht ik hier mijn trouwjasje. Zijn zaak vond ik toen een verademing in het winkellandschap van Maastricht. Klein, een beetje rommelig wellicht, een tafel met administratie midden in de zaak, geen schreeuwende reclame. Ik zou haast zeggen dat deze winkel geen identiteit had op het gebied van uitstraling. Maar de identiteit zat in de mens, die je op een rustige en prettige manier hielp. Iemand die zijn vak verstaat, weet wat kwaliteit is en samen met je iets uitzoekt, wat ook echt bij je past. Het jasje was een bruin-beige, ietwat klassiek maar zeker ook retro colbert van een Italiaans merk. Ieder die mij kende vond het bij me passen, vooral ook als je weet dat ik toen een witte Mercedes-Benz uit 1981 reed. Het klopte!

De setting van het interview in de zaak was zoals ik het me herinnerde. Rommelig, maar vol van kwaliteit. Een lieve man die de tijd neemt voor dit interview en het leuk vindt om over vroeger te praten.

Christian, oorspronkelijk uit Eygelshoven, dicht bij de Duitse grens, heeft al 34 jaar zijn winkel aan deze straat. Hij weet nog, van de tijd voor de sanering, dat dit een mindere buurt was. Paard en kar was hier nog het vervoermiddel, terwijl in de mijnstreek er auto's rond reden. De mijnstreek, rondom Heerlen, was een veel rijker gebied i.v.m. kolenmijnen. Heerlen was het centrum van Zuid-Limburg. Daar waren de luxe winkels die zelfs bezocht werden door mensen uit Parijs.

In Maastricht was vernieuwing nodig in de jaren 50. Bewoners van het Stokstraatkwartier kregen de keuze hun pand te kopen of te verhuizen. Kopers in die tijd hebben veel geld verdiend. De huizenprijzen stegen enorm na de sanering. De wijk werd opgeknapt en voor een deel werden de oude voorgevels bewaard. Zelfs oude voorgevels uit andere straten werden in deze straat weer hergebruikt. Hierdoor behield deze wijk zijn karakter en bleef je de oude ziel voelen. Christian laat als contrast de achterzijde van zijn pand zien. Hier zijn de panden strakker opgeknapt. Je ziet het aan de toegepaste materialen en de uitvoering.

Christian somt alle winkels feilloos op, die in deze 34 jaar in de straat hebben gezeten. Er was in de jaren 60 en 70 veel meer variatie in aanbod en meer kwaliteit. Er waren kledingzaken, schoenezaken, een bondwinkel, horeca, een tassenzaak, een bonbonzaak en zelfs een loodgieter en een hifzaak. In het pand aan de Maastrichter Smedenstraat 2 zat achtereenvolgens een schoenezaken, een reisbureau en de Nijntjewinkel. Daarna had de huidige eigenaar daar een pop-up chocoladezaak en nu de winkel Darq, onderdeel van deze casus. In de jaren 80 en 90 zijn het vooral kledingzaken, die het beeld bepalen in de straat. Consumenten gaan niet meer voor de wat duurdere kwaliteit, maar willen meer voor minder geld. Het gevolg hiervan is ook dat er veel huurderswisselingen zijn. Christiaan, eigenaar van een herenkledingwinkel met merken, die je nergens anders vindt, klaagt over de verschraling van de vraag en daardoor het aanbod.

Volgens Christian is de Maastrichter Smedenstraat, als voetgangersstraat, altijd een populaire en aantrekkelijke straat geweest. Zelfs drukker dan de Stokstraat. Het publiek bestaat vooral uit Belgen, Duitsers en Hollanders (d.w.z. publiek van buiten Maastricht). Maastrichtenaren komen toch wat minder in het Stokstraatkwartier.

Zoals eerder gewaarschuwd door de eigenaar van het casuspand verzandt het interview in de laatste 15 minuten in een gesprek over de tegenwoordige opvoeding van kinderen, het kopen van een kwaliteitskeuken voor Christians moeder en andere zaken, die geen onderdeel kunnen zijn van dit interview. Maar het gesprek klopt. Het gaat over de dingen, waarover gesproken moet worden, aangedikt met historische terugblikken, zelfs op Christians jeugd in Eygelshoven, wat geklaag, anekdotes en een vleugje nostalgie. Het was een prettig gesprek.

Waardestelling op hoofdlijnen

Aanvullende op onderstaande tekst zijn waardenstellingsrepresentatietekeningen volgens de richtlijnen van het RCE, waarbij de volgende notatie is aangehouden:

Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Groen: Positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Geel: Indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

Situationele en ensemble waarden

Zoals omschreven in eerdere paragrafen is Maastrichter Smedenstraat 2 niet los te zien van alle panden aan de noordzijde van deze straat. Na een grondige sanering van dit gebied is aan deze zijde van de straat gekozen voor sloop van de bestaande bebouwing. De teruggeplaatste bebouwing is in historische trant gebouwd, wat resulteert in een breed pallet van verschillende gevels vanaf de eerste verdieping naar de daken. Om eenheid te creëren in de straat en het winkelend publiek een geborgen en overdekte plek te geven, is ervoor gekozen over de volle lengte van deze bebouwing op de begane grond een overdekte passage te maken. Zo zijn de panden visueel verbonden. Het casuspan is een onderdeel van dit geheel.

De gevel aan de Maastrichter Smedenstraat is historiserend gebouwd en versterkt de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht. Idem voor de gevel aan de Kleine Stokstraat op begane grondniveau. Beiden hebben een positieve monumentwaarde, aangeduid in groen.



overdekt passage noordzijde Maastrichter Smedenstraat gezien vanuit het westen



overdekte passage noordzijde Maastrichter Smedenstraat gezien vanuit het oosten

Architectonische en kunsthistorische waarde

Vanaf de 1^e verdieping kun je Maastrichter Smedenstraat 2 een zusterpand noemen van nummer 4. Beide gevelbeelden zijn vrijwel identiek. De luiken, zoals die van nummer 2, zijn, ondanks het ontwerp, bij nummer 4 nooit uitgevoerd. Kozijnen zijn uitgevoerd in niet geïsoleerde stalen profielen en zijn voorzien van enkel glas. De kozijnen tot op vloerniveau zijn voorzien van stalen hekwerken in wit. De winkelpuien zijn origineel en van staal ingevuld met enkel glas.

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in wild verband en net als alle ander panden aan de noordzijde van deze straat wit geschilderd. Aan de kleine Stokstraat zijn op de 1^e en 2^e verdieping ventilatie-openingen in het metselwerk zichtbaar. Vanaf straatniveau tot ongeveer 40 cm daarboven staan de metselwerk bogen op hardstenen blokken. Ter hoogte van nummer 2 zijn deze om onbekende redenen grijs geschilderd. Verder heeft de gevel geen ornamenten. In de jaren tachtig is er een nieuwe dichte houten entree deur met bovenlicht toegevoegd aan de Kleine Stokstraat om de bovenliggende woning te kunnen bereiken. In de loop van de tijd is straatverlichting aangebracht wat het strakke beeld van de gevel verstoort. De goot is een traditionele bakgoot op houten klossen. Het dak is bedekt met Oud Hollandse dakpannen in antraciet. De gevel is , op de nieuwe entree deur aan de Kleine Stokstraat na, nog volledig origineel is en vormt een onlosmakelijk onderdeel van de andere gevels. **Ook deze gevel heeft een positieve monumentwaarde, aangeduid in groen.**



gevels Maastrichter Smedenstraat 2

Omdat het pand in 1961 nieuw is gebouwd konden nieuwe bouwtechnieken worden gebruikt. Zo zijn alle vloeren van gewapend beton en worden deze gedragen door betonnen balken welke zichtbaar zijn.

Het interieur van de winkel wijzigt zich in de loop van de jaren een aantal keren, zo ook het gedeelte waar de toiletten zijn. De indeling van de 1^e t/m de 3^e verdieping is vrijwel ongewijzigd. Alleen de haardpartij op de 1^e verdieping is verkleind en op de 2^e verdieping zijn 2 slaapkamers samengevoegd d.m.v. een muurdoorbraak. De toiletten en de badkamer zijn nog origineel op wat kleine reparaties

aan het tegelwerk na. Het keukenblok in de keuken is vervangen, terwijl de kast tussen de keuken en de eetkamer nog origineel is. Op de 2^e verdieping bevinden zich nog originele muurkasten. De balkenstructuur op de zolder is zichtbaar. Er zijn 2 originele dakkapellen en later zijn 3 dakramen toegevoegd.

Omdat de indeling van het pand nog origineel is krijgen deze scheidingswanden een positieve monumentwaarde, evenals de keukenkast. De aanpassingen, zoals de haard en de winkelindeling en de nieuwe wand tussen winkel en woningentree hebben een indifferente waarde. De kapconstructie en de dakkapellen krijgen ook een positieve monumentwaarde, aangeduid in **groen**.



begane grond, interieur winkel



begane grond, winkel uitzicht Maastrichter Smedenstraat



kelder, detail plankenbekisting betonvloer



1e verdieping, woonkamer

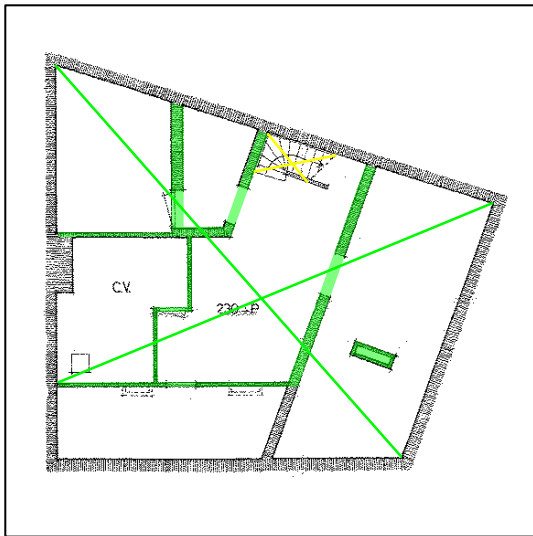


2e verdieping, slaapkamer/studio

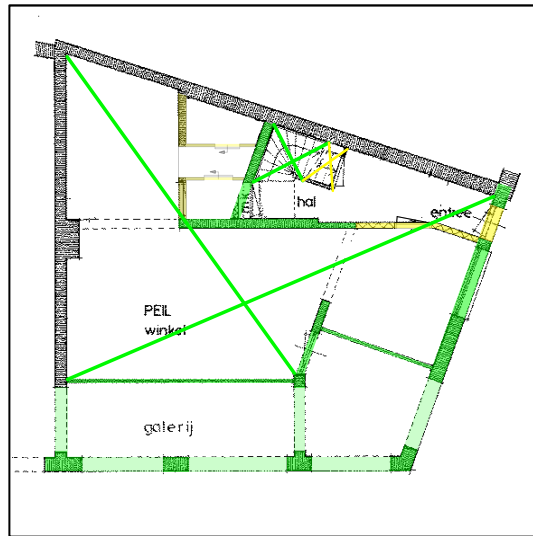


zolderverdieping

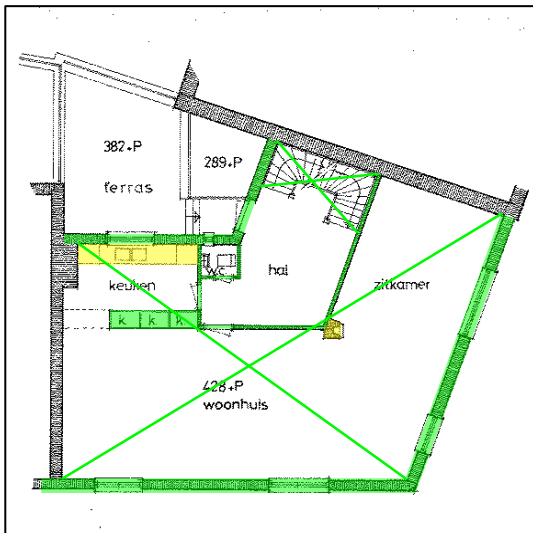
Plattegronden waardestelling



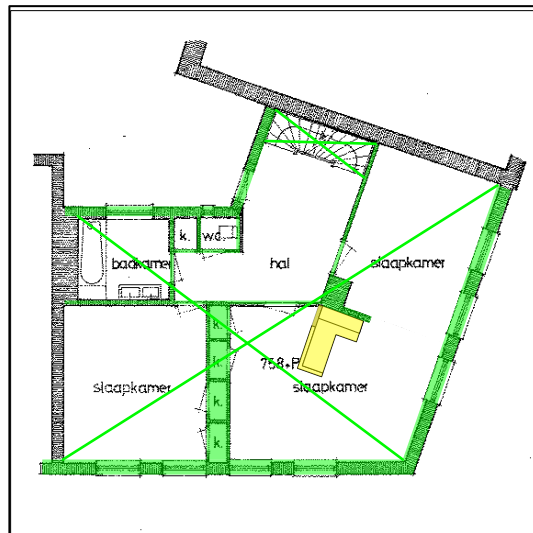
waardestelling kelder



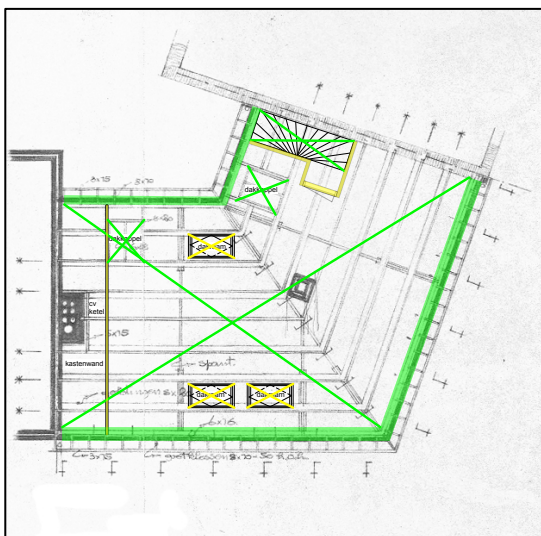
waardestelling begane grond



waardestelling 1^e verdieping



waardestelling 2^e verdieping




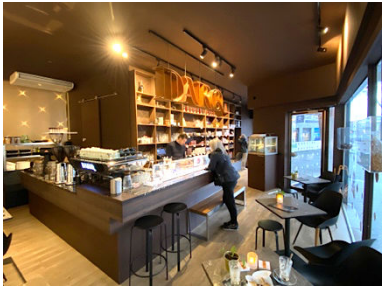


waardestelling 3^e verdieping

Hoofdstuk 3 _ Rapportage bouwtechnische opname

Bouwtechnische opname

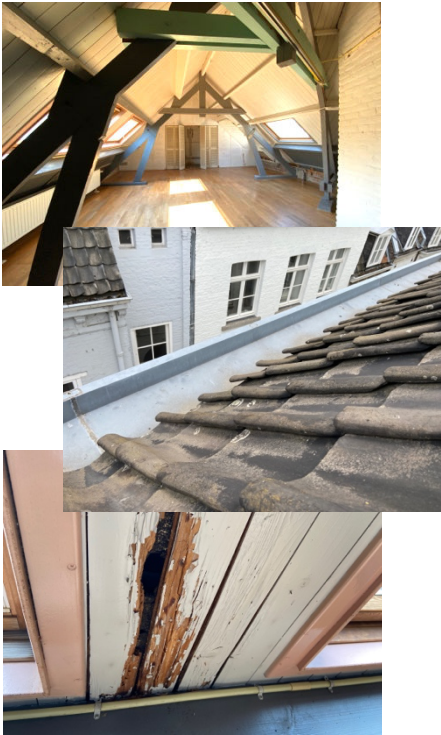
Tijdens een visuele opname zijn alle ruimten van het panden Maastrichter Smedenstraat 2 en Kleine Stokstraat 6 bezocht en gefotografeerd. Plafonds zijn niet geopend en er is geen destructief onderzoek uitgevoerd. Indien er visueel gebreken geconstateerd zijn, zijn deze gefotografeerd en genoteerd. Hieronder worden de ruimten omschreven d.m.v. een ruimtenummer (zie plattegronden in de bijlage), de functie en voorzien van een overzichtsfoto. Daarnaast wordt de conditie van de hoofdonderdelen beschreven. (goed-redelijk-matig-slecht).

foto	ruimtenr	Omschrijving/conditie	Kostenraming casco aanpassing
	gevel Maastrichter Smedenstraat	natuursteen plint/goed metselwerk, wit/redelijk houten luiken/matig stalen kozijnen, enkel glas/redelijk houten bakgoot/goed	Enkel glas vervangen door dubbel glas 1 ^e en 2 ^e verd., 14m2 a €150,-/m2 € 2.100,- Luiken schilderen Stelpost € 2.000,- Steiger Stelpost € 1.000,-
	gevel Kleine Stokstraat	metselwerk, wit/redelijk houten luiken/matig stalen kozijnen, enkel glas/redelijk houten bakgoot/goed	Enkel glas vervangen door dubbel glas 1 ^e en 2 ^e verd. 14m2 a €150,-/m2 € 1.500,- Luiken schilderen Stelpost € 1.800,- Steiger Stelpost € 1.000,-
	winkelgevel Maastrichter Smedenstraat	stalen puien, enkel glas/redelijk houten betimmeringen/redelijk	Geen casco herstel

	<p>0.1 entree</p>	<p>Vloer: tegelwerk/goed Wand: stucwerk/goed Plafond: verlaagd, stuc/goed Kozijnen: hout/goed</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>0.2 winkel</p>	<p>Vloer: eiken parket/goed Wand: stucwerk/goed Plafond: verlaagd, stuc/goed Kozijnen: hout/goed</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>0.3/0.4 toiletten</p>	<p>Vloer: houten delen/goed Wand: stucwerk/goed Plafond: verlaagd, stuc/goed Kozijnen: hout/goed</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>1.1 hal</p>	<p>Vloer: parket/goed Wand: stucwerk/goed Plafond: deels verl., stuc/goed Kozijnen: hout/goed</p>	<p>Geen casco herstel</p>

	<p>1.2 zitzkamer</p>	<p>Vloer: parket/matig Wand: stucwerk/goed Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: -</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>1.3 woonkamer</p>	<p>Vloer: parket, tegels/matig, redelijk Wand: stucwerk/goed Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/goed Kastenwand: hout/goed</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>1.4 keuken</p>	<p>Vloer: tegels/redelijk Wand: tegels, stucwerk/redelijk, goed Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/goed Kastenwand: hout/goed</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>1.5 toilet</p>	<p>Vloer: tegels/redelijk Wand: tegels, stucwerk/redelijk, goed Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/goed Sanitair/matig</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>2.1 hal</p>	<p>Vloer: linoleum/matig Wand: stucwerk/redelijk Plafond: deels verl., stuc/goed Kozijnen: hout/goed</p>	<p>Geen casco herstel</p>

	<p>2.2 slaapkamer</p>	<p>Vloer: parket/matig Wand: stucwerk/goed Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/matig</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>2.3 slaapkamer</p>	<p>Vloer: parket, tegels/matig, redelijk Wand: stucwerk/matig Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/goed Keuken/redelijk</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>2.4 slaapkamer</p>	<p>Vloer: parket, tegels/matig, redelijk Wand: stucwerk/matig Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/goed Keuken/redelijk</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>2.5 badkamer</p>	<p>Vloer: tegels/redelijk Wand: tegels, stucwerk/redelijk, goed Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/goed Sanitair/matig</p>	<p>Geen casco herstel</p>
	<p>2.6 toilet</p>	<p>Vloer: tegels/redelijk Wand: tegels, stucwerk/redelijk, goed Plafond: stucwerk/goed Kozijnen: hout/goed Sanitair/matig</p>	<p>Geen casco herstel</p>

	<p>3.1 zolder</p>	<p>Vloer: parket/matig Wand: metselwerk/goed Plafond: houten delen/slecht Kozijnen: hout/goed Keuken/redelijk Dak: pannen/slecht</p>	<p>Bestaande dakopbouw slopen, nieuwe pannen, nieuwe geïsoleerde dakplaten met panlatten, deels nieuwe binnenafwerking</p> <p>130m2 a €200/m2 €26.000,-</p>
---	-----------------------	--	---

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het pand in redelijke tot goede staat is. Dit omdat het tot voor kort bewoond en daardoor onderhouden is.

Het volledige pand is voorzien van enkel, soms zeer dun glas. Het bestaande glas kan in de casco aanpassing worden vervangen door dubbel glas, geschikt voor plaatsing in de bestaande stalen kozijnen. Hierdoor wordt er bouwfysisch een inhaalslag bereikt. Echter dient er wel rekening gehouden te worden met extra condensvorming aan de binnenzijde van de stalen kozijnen. De houten luiken aan de buitenzijde worden geschilderd.

Het dak dient de volle aandacht te krijgen. Geconstateerd is dat de dakpannen aan het einde van hun levensduur zijn en dat er zichtbare lekschade aan de binnenzijde is opgetreden. Na onderzoek is gebleken dat er geen dakbeschot aanwezig is. Omdat de dakpannen vervangen dienen te worden, is het aan te bevelen het volledige dak te voorzien van geïsoleerde dakplaten, inclusief panlatten, en nieuwe keramische dakpannen. De binnen-afwerking dient deels te worden gerepareerd. De te plaatsen steigers aan de buitenzijde van het pand kunnen zowel voor het vervangen van het dak, de vervanging van het glas en het benodigde schilderwerk worden gebruikt.

De kosten voor het herstel van het casco bedragen ongeveer € 35.000,-. Inclusief 10% onvoorziene kosten komen de totale casco herstellkosten op € 38.940,- .

Hoofdstuk 4 _ Beknopte haalbaarheidsstudie

Marktverkenning

De binnenstad van Maastricht is een dynamische monumentale stad, waar de bewoners, jong en oud, samen leven, leren, werken en recreëren. Dynamiek en rust zijn op korte afstand van elkaar te vinden, gebaseerd op de verschillende karakters van de delen van de binnenstad. Kernwoorden die de binnenstad typeren zijn kwaliteit, Maastrichtse eigenheid, stedelijke sfeer, internationaal georiënteerde bevolking, innovatie, menselijke maat, genieten van het goede leven en gastvrijheid. Er is ruimte voor vernieuwende initiatieven en experimenten.

In de binnenstad zijn verschillende buurtkarakters. Hartje binnenstad (de omgeving van het pand Maastrichter Smedenstraat 2), Bassin/Sphinx, Percée en Maas zijn aantrekkelijke buurten voor initiatieven op het gebied van detailhandel, horeca, leisure en evenementen. De buurten Binnenstad zuidwest, Wyck-Rechtstraatkwartier, Wyck-Singelkwartier, Plein 1992, Avenue Céramique, Oostelijke Maasoever en Parken hebben een rustiger karakter.

De binnenstad is een plek waar onderscheidend, kwalitatief en vernieuwend ondernomen wordt. Een grote rol hierin spelen als vanouds de detailhandel en horeca, maar ambachten, kennisbedrijven, cultuur en kunst zijn minstens zo belangrijk. De uitdaging is om de kleinschaligheid en de Maastrichtse eigenheid in te zetten om zo maximaal te profiteren van de laatste ontwikkelingen in de markt.

Een essentiële kracht van de Maastrichtse binnenstad is het historisch erfgoed. De historie en het monumentale erfgoed zorgen voor een onderscheidend fundament van de Maastrichtse binnenstad. Behoud en ontwikkeling hiervan is erg belangrijk. Het gaat enerzijds om de vele rijks- en gemeentelijke monumenten, het industriële erfgoed en de oude stratenstructuur maar ook de zichtbaarheid van de Maas, die al eeuwenlang door de binnenstad stroomt en langs het culturele erfgoed.

De oorspronkelijke panden aan de Maastrichter Smedenstraat waren een mix van woningen, cafés en plekken voor ambachten. Na de sanering en de nieuwbouw aan de noordzijde van deze straat overheerste de functie winkels op straatniveau en werden de verdiepingen vaak gebruikt als opslag. Een uitzondering daarop waren de panden aan de noordzijde van de Maastrichter Smedenstraat, die in 1961 bewust gebouwd werden met de functie wonen op de verdiepingen. De afgelopen jaren is Wonen boven Winkels een mooi samenwerkingsproject, waarbij door de jaren heen circa 500 woningen zijn gerealiseerd in de Maastrichtse binnenstad. Terwijl in het verleden in de winkelstraten van de Maastrichtse binnenstad het overgrote deel van de verdiepingen leeg stond, zijn hier nu prachtige woningen toegevoegd. Dit heeft gerealiseerd in meer woonruimte en meer levendigheid in het centrum. Twintig jaar later is de Maastrichtse binnenstad ook na sluitingstijd licht en levendig. Wonen boven winkels heeft ervoor gezorgd, dat wonen in de mooiste monumentale panden van de stad mogelijk is.

Ondanks de nabijheid van de St. Servaasbrug en de Stokstraat met haar luxe winkelaanbod is de Maastrichter Smedenstraat geen drukke straat. Met de komst van nieuwe initiatieven, zoals chocolaterie Darq met een eigen terras, worden bezoekers aangetrokken zodat zij ook deze straat bewandelen.

Analyse ruimtelijke mogelijkheden

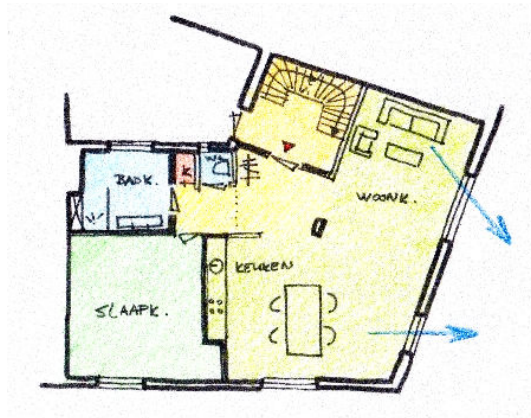
Aan de hand van de marktverkenning blijkt dat 2 hoofdscenario's de meeste kans van slagen hebben.

Variant 1: bestaande winkel in combinatie met wonen in de vorm van 3 appartementen

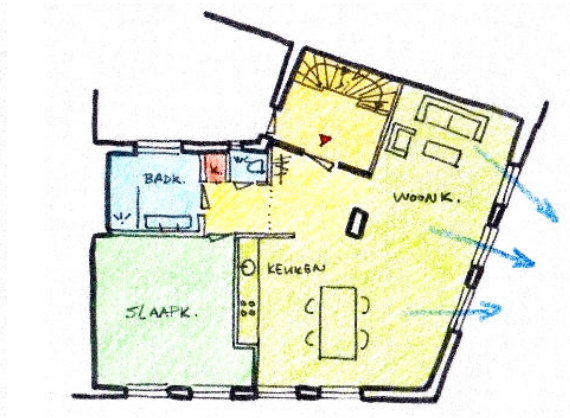
Dit is een voor de hand liggende keuze, omdat de verdiepingen van het pand al een woonfunctie hebben. Deze variant gaat echter uit van het herbestemmen van de verdiepingen tot 3 zelfstandige appartementen. Dit sluit aan bij de wens de binnenstad van Maastricht meer levendigheid te geven na sluitingstijd van winkels en de behoefte aan kleinere wooneenheden.

De verdiepingen zijn eenvoudig te voorzien van een badkamer, toilet en keuken, waarbij er nog ruimte is voor een woonkamer en een slaapkamer. Door het verkleinen van de gangzone ontstaat er meer ruimte ten gunste van de appartementen. De 3^e verdieping wordt voorzien van nieuwe dakkapellen aan de voorgevels, waardoor het hoogst gelegen appartement meer daglicht krijgt. Het bestaande trappenhuis wordt gebruikt om de 3 appartementen te ontsluiten. Er is een centrale entree aan de Kleine Stokstraat. De bergruimte in de kelder blijft bereikbaar voor de winkel d.m.v. de te behouden deur tussen de winkel en de entreehal en er kunnen 3 bergruimtes worden gerealiseerd voor de 3 appartementen. Door de positionering van de natte ruimten boven elkaar is de installatie-logistiek helder en eenvoudig uit te voeren. De bestaande cv-ketel op de 3^e verdieping dient te worden verplaatst naar de kelder.

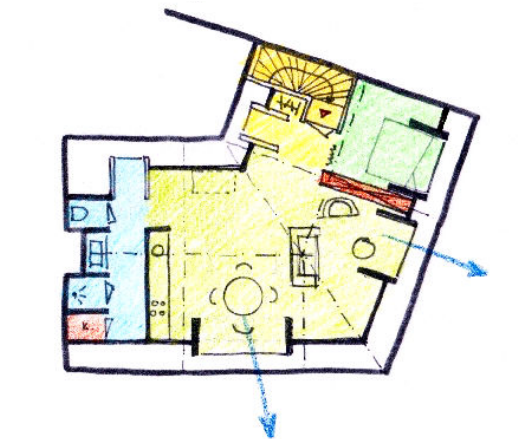
Er dient rekening gehouden te worden met akoestische verbeteringen aan de vloer en het plafond. D.m.v. een dunne zwevende vloer (40mm dikte) kan contactgeluid worden tegengegaan. Indien er voldoende plafondhoogte over blijft kan ook het plafond extra akoestische isolatie krijgen.



variant 1 _ 1e verdieping



variant 1 _ 2e verdieping



variant 1 _ 3e verdieping

Variant 2: bestaande winkel in combinatie met een kleinschalig hotel (5 of 8 kamers)

De wens van de nieuwe eigenaar is het realiseren van een kleinschalig hotel, waarbij de bestaande winkel een ondersteunende rol vervult t.b.v. ontbijt en lunch. Horeca past binnen de visie van de binnenstad en er is nog steeds behoefte aan extra hotelkamers in Maastricht. Nieuwe hotelinitiatieven dienen echter wel aan een aantal voorwaarden te voldoen.

Uit het Toetsingskader Hotels Maastricht, 16 maart 2017:

De hotelmarkt vormt een belangrijke sector voor de Maastrichtse economie. De gemeente streeft, mede gezien de huidige marktomstandigheden-ontwikkelingen, naar initiatieven die een toegevoegde waarde bieden voor de stad. Hiervoor is hotelbeleid opgesteld. Om te kunnen beoordelen of een initiatief aan de beleidsdoelen voldoet, is voor grotere initiatieven (op hoofdlijnen: vanaf 8 kamers) een toetsingskader opgesteld om te komen tot een haalbaarheidsstudie die toetsing op het gemeentelijk hotelbeleid mogelijk maakt. Deze maakt onderdeel uit van de voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

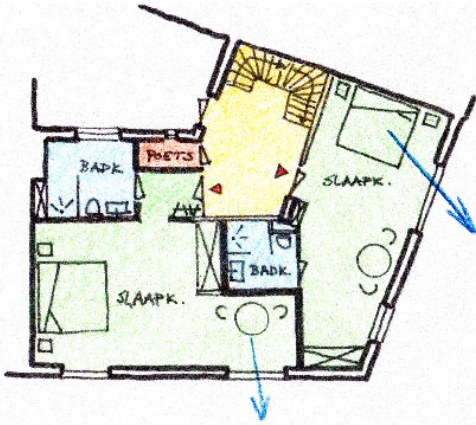
De nadruk ligt hierbij op de inhoudelijke meerwaarde voor de stad: ‘trekt het concept nieuwe (lees: extra) gasten naar de stad?’ en ‘is het hotelconcept onderscheidend genoeg?’. Daarbij moet ook onderbouwd worden dat het initiatief duurzaam is: ‘is aantoonbaar sprake van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie?’.

Vanwege de totale oppervlakte van het pand en de indeling van de verdiepingen zijn 5 ruimere hotelkamers of 8 kleinere hotelkamers te realiseren. Daardoor hoeft, in theorie, niet te worden voldaan aan het Toetsingskader Hotels Maastricht. Echter, om de gemeente te overtuigen van een bestemmingswijziging dient het concept van het toekomstige hotel dusdanig overtuigend te zijn, dat de gemeente dit hotel ziet als toegevoegde waarde aan het bestaande hotelaanbod.

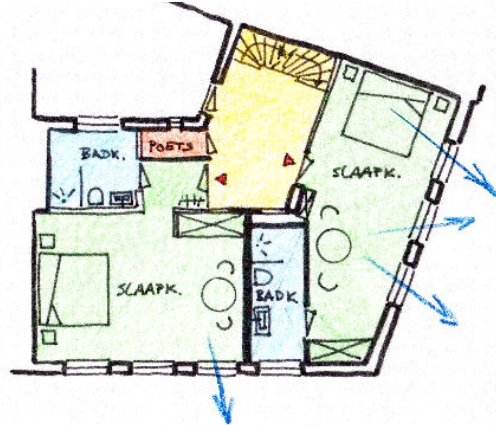
Alle hotelkamers dienen te worden voorzien van een eigen badkamer. Door het deels verkleinen van de gangzone ontstaat er meer ruimte ten gunste van de entree van de hotelkamers. De 3^e verdieping wordt voorzien van een of meerdere dakkapellen aan de voorgevels, waardoor deze hotelkamers meer daglicht krijgen. Daarnaast krijgen de hotelkamers op de 3^e verdieping een meer speels karakter, zoals een bed in de dakkapel en badkamers, die als meubelstukken/kasten in de ruimte staan. Het bestaande trappenhuis wordt gebruikt om de hotelkamers te ontsluiten. Er is een centrale entree aan de Kleine Stokstraat. De bergruimte in de kelder blijft bereikbaar voor de winkel d.m.v. de te behouden deur tussen de winkel en de entreehal. D.m.v. deze deur kunnen hotelgasten ook direct de winkel bereiken t.b.v. bv het ontbijt of de lunch.

De badruimtes dienen boven elkaar te worden gesitueerd waardoor de installatie-logistiek helder en eenvoudig uit te voeren is. De bestaande cv-ketel op de 3^e verdieping dient te worden verplaatst naar de kelder.

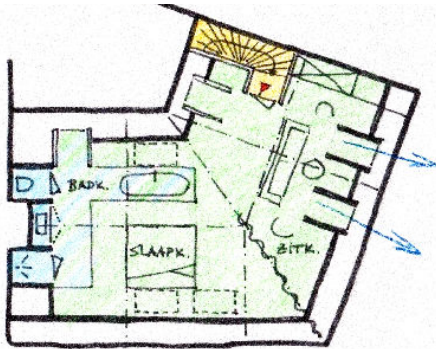
Er dient rekening gehouden te worden met akoestische verbeteringen aan de vloer en het plafond. D.m.v. een dunne zwevende vloer (40mm dikte) kan contactgeluid worden tegengegaan. Indien er voldoende plafondhoogte overblijft, kan ook het plafond extra akoestische isolatie krijgen. Daarnaast dienen de scheidingswanden tussen de hotelkamers en de entreedeuuren brandwerend te worden uitgevoerd.



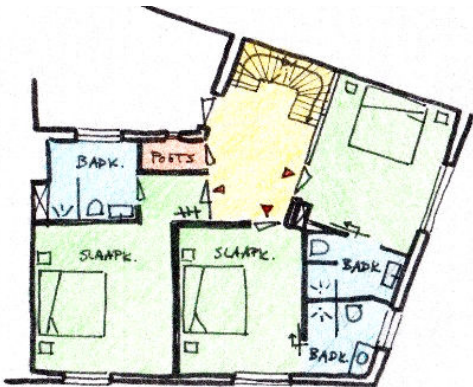
variant 2_5 hotelkamers _ 1e verdieping



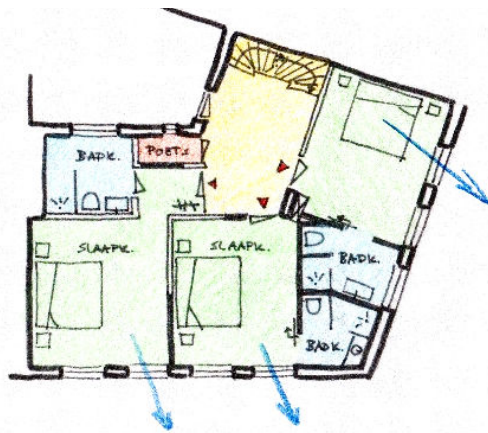
variant 2_5 hotelkamers _ 2e verdieping



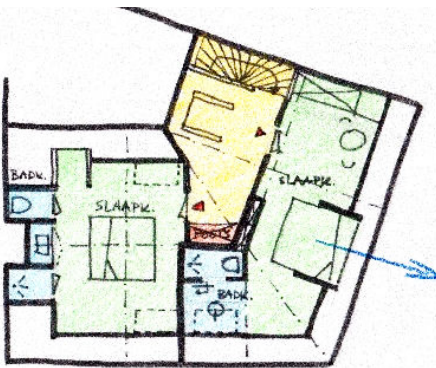
variant 2_5 hotelkamers _ 3e verdieping



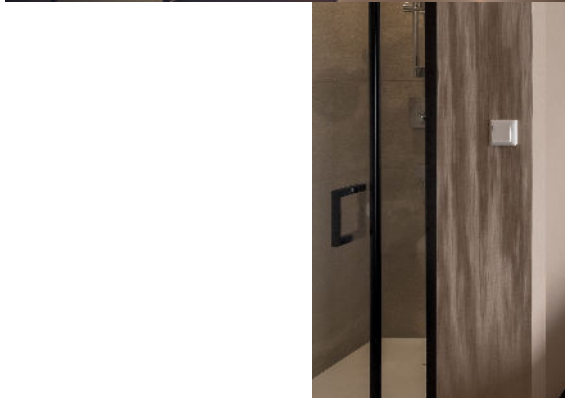
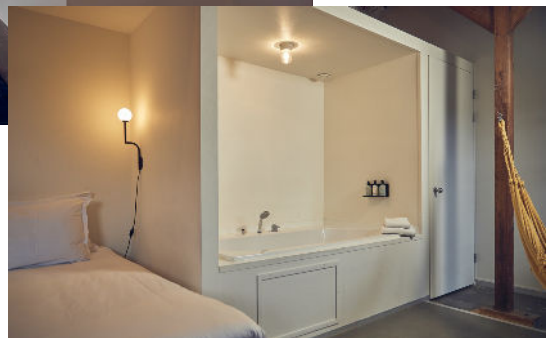
variant 2_8 hotelkamers _ 1e verdieping



variant 2_8 hotelkamers _ 2e verdieping



variant 2_8 hotelkamers _ 3e verdieping



referentiebeelden_hotel

Analyse energietoepassing en duurzaamheid

Het pand is sinds de realisatie in 1964 nauwelijks geactualiseerd. De gevels ongeïsoleerd, maar wel voorzien van een spouw. De opbouw van het dak bestaat uit een pannendak, een ongeïsoleerd dakbeschot met aan de binnenzijde een houten aftimmering. Het dak verkeert in slechte staat. De originele stalen kozijnen zijn voorzien van enkel en zeer dun glas. De kelder is ongeïsoleerd. De cv-ketel van het winkelgedeelte, gesitueerd in de kelder, is zeer oud. De combi-ketel, HR107, van het woonhuis, gesitueerd op de zolder, is recent en dateert uit 2010. De ruimtes worden natuurlijk geventileerd.

Het is mogelijk om de bestaande stalen kozijnen te voorzien van dubbel glas. Door toepassing van dubbel glas met dunne spouw en voorzien van kunststofkaders kunnen deze eenvoudig d.m.v. een kliklijst in de bestaande kozijnen worden geklemd en na afsluiting met de juiste kit is de sponning lucht- en waterdicht. Dit dubbel glas benaderd HR++ glas en zal leiden tot een enorme verbetering in comfort, klimaat en geluid.

Omdat de buitengevels zijn voorzien van een spouw en is na-isolatie mogelijk. De totale spouwmuurdikte is 280mm. Uitgaande van binnen- en buitenspouwbladen van 100mm is er, in theorie, een spouwdikte van 80mm. D.m.v. het inspuiten van de spouw met pur of glaswol kan de bestaande spouwmuur worden geïsoleerd. Dit is een relatief lage investering. Nader onderzoek is noodzakelijk of de bestaande tekeningen corresponderen met de werkelijkheid.

Het bestaande dak verkeert in slechte staat. De pannen zijn op het einde van hun levensduur, op enige plekken zijn al lekkages ontstaan. Omdat de pannen vervangen dienen te worden is het raadzaam om ook direct het dakbeschot te vervangen waarbij geïsoleerde sandwichplaten kunnen worden toegepast. Door een volledige renovatie van het dak is een grote verbetering in comfort mogelijk.

De huidige cv-ketel van de winkel dient vervangen te worden en de cv-ketel van de verdieping dient in de kelder te worden geplaatst. Gekozen kan worden voor hergebruik van de huidige cv-ketel. Daarnaast kan er gekozen worden voor het separaat verwarmen van de verdiepingen d.m.v. 3 aparte cv-ketels indien er gekozen wordt voor het realiseren van 3 appartementen.

Analyse consequenties functieverandering

Variant 1: bestaande winkel in combinatie met wonen in de vorm van 3 appartementen

De huidige bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan is Centrum Doeleinden. In dit geval is het een combinatie van detailhandel op de begane grond en wonen op de hoger gelegen verdiepingen.

Als gekozen wordt voor variant 1 is een wijziging van het bestemmingsplan niet nodig. Voor het opsplitsen van 1 woning in 3 appartementen is wel een omgevingsvergunning vereist. Woningen kleiner dan 110m² mogen niet worden gesplitst. Daar het gebruiksoppervlak van de huidige woning groter is dan 110m² wordt voldaan aan de norm. Een omgevingsvergunning kan aangevraagd worden voor de splitsing en voor de noodzakelijke verbouwingen.

Gemeente Maastricht houdt een maximum aantal splitsingen per jaar aan. In het geval van splitsingen van woningen in zelfstandige wooneenheden wordt een maximum van 40 per jaar aangehouden. Het gehele jaar kan een aanvraag voor de nieuwe situatie worden ingediend. Indien het maximum aantal van 40 splitsingen in dat jaar is bereikt, wordt de aanvraag niet meer in behandeling worden genomen. Vanaf de 2^e dinsdag van januari om 9:00 uur kunnen nieuwe splitsingen weer aangevraagd worden.

Aangaande de parkeernorm valt de locatie in de zone centrum (A1). De nieuwe appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 73m². De parkeernorm voor woningen met een gebruiksoppervlakte tussen de 60 en 110m² is 1,3. De bestaande woning heeft een

gebruiksoppervlakte van ongeveer 205 m² waarbij een parkeernorm van 1,4 geldt. Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige tekort dus niet mee. Bij realisatie van 3 appartementen geldt een norm van $3 \times 1,3 = 3,9$. De huidige norm is 1,4. Er wordt dus $3,9 - 1,4 = 2,5$ toegevoegd. De beschikbare parkeerruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeer capaciteit altijd buiten beschouwing. Het realiseren van meer parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk en openbare parkeerplaatsen blijven buiten beschouwing. Er kan echter vrijstelling worden verleend door een bedrag van €2.722,68 per parkeerplaats in het gemeentelijk Parkeerfonds te storten. In deze situatie betekent dit een storting van $2,5 \times €2.722,68 = €6.806,70$.

Variante 2: bestaande winkel in combinatie met een kleinschalig hotel (5 of 8 kamers)

Omdat de huidige bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan Centrum Doeleinden is en horeca, waaronder categorie 5 hotels, alleen is toegestaan op de begane grond is in variant 2 een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Verstandig is te kiezen voor het indienen van een initiatiefplan. De afdeling Stedenbouw van de gemeente Maastricht kijkt dan of zij willen meewerken aan het plan. Een omgevingsvergunning kan aangevraagd worden voor de bestemmingsplanwijziging en voor de noodzakelijke verbouwingen. Daarnaast is het mogelijk dat een ruimtelijk onderbouwing noodzakelijk is.

Aangaande de parkeernorm valt de locatie in de zone centrum (A1). Er worden 5 of 8 hotelkamers gerealiseerd in variant 2. De parkeernorm is 1,0 per hotelkamer. Omdat het gaat om een bestemmingswijziging kan er van worden uitgegaan dat de parkeernorm opnieuw moet worden uitgerekend. Bij realisatie van 5 hotelkamers geldt een norm van $5 \times 1,0 = 5,0$. Bij realisatie van 8 hotelkamers geldt een norm van $8 \times 1,0 = 8,0$. De beschikbare parkeerruimte op de openbare weg niet meerekende en het feit dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, betekent vrijstelling d.m.v. een bedrag in het gemeentelijke Parkeerfonds a €2.722,68 per parkeerplaats. D.w.z. een bedrag van $5 \times €2.722,68 = €13.613,40$ bij 5 hotelkamers en $8 \times €2.722,68 = €21.781,44$ bij 8 hotelkamers.

Grove raming van de kosten voor realisatie van de varianten

Het pand is aangekocht door de huidige eigenaar in december 2019 voor een bedrag van 850.000 euro, wat tevens de boekwaarde is. Het aankoopbedrag is voorgefinancierd door een familielid. In opdracht van de huidige eigenaar wordt deze haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De opdrachtgever is voornemens het casco herstel te laten uitvoeren (zie hoofdstuk Bouwtechnische opname) en de kosten voor realisatie van beide varianten te laten onderzoeken. In

De kosten voor het herstel van het casco bedragen bij beide varianten ongeveer 35.000 euro.

Inclusief 10% onvoorzien kosten komen de totale casco herstelkosten op 38.940 euro.

In de onderstaande berekeningen wordt uitgegaan van een bruto vloeroppervlak van 351m². Dit is exclusief kelder (87m²) maar inclusief de winkelruimte (81m²).

Variante 1: bestaande winkel in combinatie met wonen in de vorm van 3 appartementen

Om een goede indicatie van de bouwkosten (inclusief installatie en vast inrichting) te krijgen zijn op basis van een elementenbegroting de bouwkosten berekend van 1 appartement waarna het bedrag met 3 is vermenigvuldigd. De winkelruimte wordt niet verbouwd. De bouwkosten per m² BVO zijn vergeleken met kostenkengetallen van Arcadis uit de publicatie *Vormfactoren & kostenkengetallen - Nederlandse Assets 2019/2020, meersgezinswoning* waarna een kleine correctie is toegepast. Voor de bijkomende kosten is een percentage van 15% aangehouden.

De investeerder verhuurt de winkelruimte aan de eigenaar a 2.754,92 euro per maand excl btw. Voor de appartementen zijn huurprijzen van 1.200 euro (1^e verdieping), 1.100 euro (2^e verdieping) en 1.000 euro (3^e verdieping) per maand aangehouden. Deze huurprijzen zijn gebaseerd op actuele huurprijzen in de binnenstad van Maastricht, waarbij de appartementen een bovengemiddeld afwerkingsniveau hebben. Aan de financieringskant wordt rekening gehouden met een lening van 850.000 euro, die door de financier is verstrekt. Ervan uitgaande dat dit een familielid is, wordt gerekend met een lage rente van 2%. Rekening houdend met een looptijd van 20 jaar kan een rendabele top behaald worden. In de bijlage is het rekenmodel voor deze variant opgenomen.

Hermes 5.2		Rekenmodel herbestemming van Colliers International en het H-team		versie 52b	
Projectnaam:		Mstr Smedenstraat 2, winkel + 3 appartementen		printdatum: 27-08-20	
1	A. Investing	€	1.240.733	D. Cum. CW Cash Flow	€ 97.771 (€ 278,55 per m2 BVO)
2	B. Vaste financiering	€	850.000	E. Restwaarde	€ 930.550 CW restwaarde € 369.230
3	C. Maximale variabele financiering	€	805.791	F. IRR	5,8%
1) Algemene gegevens					
10	Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren) 20
11					contantmakingsrente 4,5%
12	Bruto oppervlak (m2 BVO)	351		Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (80%)	281
13	Gaat u het pand kopen of huren?	kopen			
14	Aankoopsom / boekwaarde	per m2 BVO	OF:	zie tabblad Specificaties	€ 850.000 eenmalig € 850.000
2) Investing					
20	Aankoopsom / boekwaarde	BTW	nee		€ 850.000
21	Bouwkosten (excl. BTW)	€	800 per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 280.800
22	Bijkomende kosten (excl. BTW)	€	120 per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ 42.120
23	Inrichtingskosten (excl. BTW)	€	- per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties	€ -
24	niet verrekenbare btw				€ 67.813
25	Investeringssubsidies en dergelijke	€	-	OF: zie tabblad Specificaties	€ - (AF) € -
26	Investering / stichtingskosten				€ 1.240.733
27	Restwaarde	75,0%	als % van investering	OF: vast bedrag	€ - € 930.550
3) Exploitatie - inkomsten					
30	Huur in 1e jaar	€	- per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ 72.659,04 bij 100% bezetting € 72.659
31	Servicekosten	€	- per m2 VVO p.j.	OF: per jaar	€ - € -
32	Overige opbrengsten			OF: per jaar	€ - € -
33	Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie	80,0%		jaarlijkse stijging bezettingsgraad	10,0% (in procentpunten)
34	Huurdering oninbaar, risico	2,0%		Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huurders	0,0%
4) Exploitatie - uitgaven					
40	Belastingen en verzekeringen	€	2,00 per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ - € 702
41	Overig	€	2,00 per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ - € 702
42	Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)				€ 1.404
43	Onderhoud	€	5,00 per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ - € 1.755
44	Onderhoud installaties	€	2,00 per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ - € 702
45	Beheerskosten	€	3,00 per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ - € 1.053
46	Servicekosten	€	5,00 per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ - € 1.755
47	Overig	€	1,00 per m2 BVO p.j.	OF: per jaar	€ - € 351
48	Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)				€ 5.616
48	Erfpachtcanon bij nieuwe bestemming (vanaf aankoop/start)			per jaar	€ - € -
5) Financiering					
50	Externe financiering 1	jaar	1	kwartaal	Q1
51	Externe financiering 2	looptijd in jaren	20	type	annuïtair
52	Externe financiering 3	rentevoet (per jaar)	2,0%	hoofdsom (AF)	€ 850.000
53	Rente variabele financiering	5,0%			

Disclaimer

Hermes 5.1 en de handleiding zijn met zorg ontwikkeld door Colliers International Consultants B.V. en door haar aangeboden aan het H-team, ter vrije verspreiding. Colliers International B.V. en het H-team aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in het model, de handleiding of de uitkomsten bij het gebruik ervan.

Hermes rekenmodel _ variant 1 _ winkel en 3 appartementen

Variante 2: bestaande winkel in combinatie met een kleinschalig hotel (5 of 8 kamers)

In deze variant wordt uitgegaan van de gewenste 8 hotelkamers.

Om een goede indicatie van de bouwkosten (inclusief installatie en vast inrichting) te krijgen zijn op basis van een elementenbegroting de bouwkosten berekend van 1 hotelkamer, waarna het bedrag met 8 is vermenigvuldigd. De winkelruimte wordt niet verbouwd. De bouwkosten per m² BVO zijn vergeleken met kostenkengetallen van Arcadis uit de publicatie *Vormfactoren & kostenkengetallen - Nederlandse Assets 2019/2020, hotel*, waarna een kleine correctie is toegepast. Voor de bijkomende kosten is een percentage van 15% aangehouden.

De investeerder verhuurt de winkelruimte aan de eigenaar a 2.754,92 euro per maand excl btw. Voor het hotelgedeelte is een huurprijs van 3.000,- euro per maand aangehouden. Aan de financieringskant wordt rekening gehouden met een lening van 850.000 euro, die door de financier is verstrekt. Ervan uitgaande dat dit een familielid is, wordt gerekend met een lage rente van 2%. Rekening houdende met een looptijd van 20 jaar kan net geen rendabele top behaald worden. In de bijlage is het rekenmodel voor deze variant opgenomen.

Hermes 5.2		Rekenmodel herbestemming van Colliers International en het H-team		versie 52b	
Projectnaam:		Mstr Smedenstraat 2, winkel + hotel (8 kamers)		printdatum: 27-08-20	
1	A. Investing	€	1.411.891		
2	B. Vaste financiering	€	850.000		
3	C. Maximale variabele financiering	€	1.352.905		
		D. Cum. CW Cash Flow		€	63.026- (€ -179,56 per m2 BVO)
		E. Restwaarde		€	1.058.918 CW restwaarde € 420.166
		F. IRR			4,0%
1) Algemene gegevens					
10	Exploitatie start in jaar	2	kwartaal	Q1	exploitatieperiode (jaren) 20
11					contantmakingsrente 4,5%
12	Bruto oppervlak (m2 BVO)	351		Verhuurbaar opp. (m2 VVO) (80%)	281
13	Gaat u het pand kopen of huren?	kopen			
14	Aankoopsom /boekwaarde		per m2 BVO	OF:	zie tabblad Specificaties € 850.000 eenmalig € 850.000
2) Investering					
20	Aankoopsom /boekwaarde	BTW	nee		€ 850.000
21	Bouwkosten (excl. BTW)	€	1.150	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties € - € 403.650
22	Bijkomende kosten (excl. BTW)	€	173	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties € - € 60.723
23	Inrichtingskosten (excl. BTW)	€	-	per m2 BVO	OF: zie tabblad Specificaties € - € -
24	niet verrekenbare btw				€ 97.518
25	Investeringssubsidies en dergelijke	€	-		OF: zie tabblad Specificaties € - (AF) € -
26	Investing / stichtingskosten				€ 1.411.891
27	Restwaarde		75,0%	als % van investering	OF: vast bedrag € - € 1.058.918
3) Exploitatie - inkomsten					
30	Huur in 1e jaar	€	-	per m2 VVO p.j.	OF: per jaar € 69.059,04 bij 100% bezetting € 69.059
31	Servicekosten	€	-	per m2 VVO p.j.	OF: per jaar € - € -
32	Overige opbrengsten				per jaar € - € -
33	Bezettingsgraad bij aanvang exploitatie		80,0%	jaarlijkse stijging bezettingsgraad	10,0% (in procentpunten)
34	Huurdering oninbaar, risico		2,0%	Aandeel BTW-plichtige ruimtes/huurders	0,0%
4) Exploitatie - uitgaven					
40	Belastingen en verzekeringen	€	2,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 702
41	Overig	€	2,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 702
42	Totale kosten variabel (vanaf aankoop/start)				€ 1.404
43	Onderhoud	€	5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 1.755
44	Onderhoud installaties	€	2,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 702
45	Beheerskosten	€	3,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 1.053
46	Servicekosten	€	5,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 1.755
47	Overig	€	1,00	per m2 BVO p.j.	OF: per jaar € - € 351
48	Totale kosten variabel (vanaf exploitatie)				€ 5.616
48	Erfpachtcanon bij nieuwe bestemming (vanaf aankoop/start)			per jaar	€ - € -
5) Financiering					
50	Externe financiering 1	jaar	1	kwartaal	Q1
51	Externe financiering 2	looptijd in jaren	20	type	annuitair
52	Externe financiering 3	rentevoet (per jaar)	2,0%	hoofdsom (AF)	€ 850.000
53	Rente variabele financiering		5,0%		

Disclaimer

Hermes 5.1 en de handleiding zijn met zorg ontwikkeld door Colliers International Consultants B.V. en door haar aangeboden aan het H-team, ter vrije verspreiding. Colliers International B.V. en het H-team aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in het model, de handleiding of de uitkomsten bij het gebruik ervan.

Hermes rekenmodel _ variant 2 _ winkel en 8 hotelkamers

Conclusie met aanbeveling

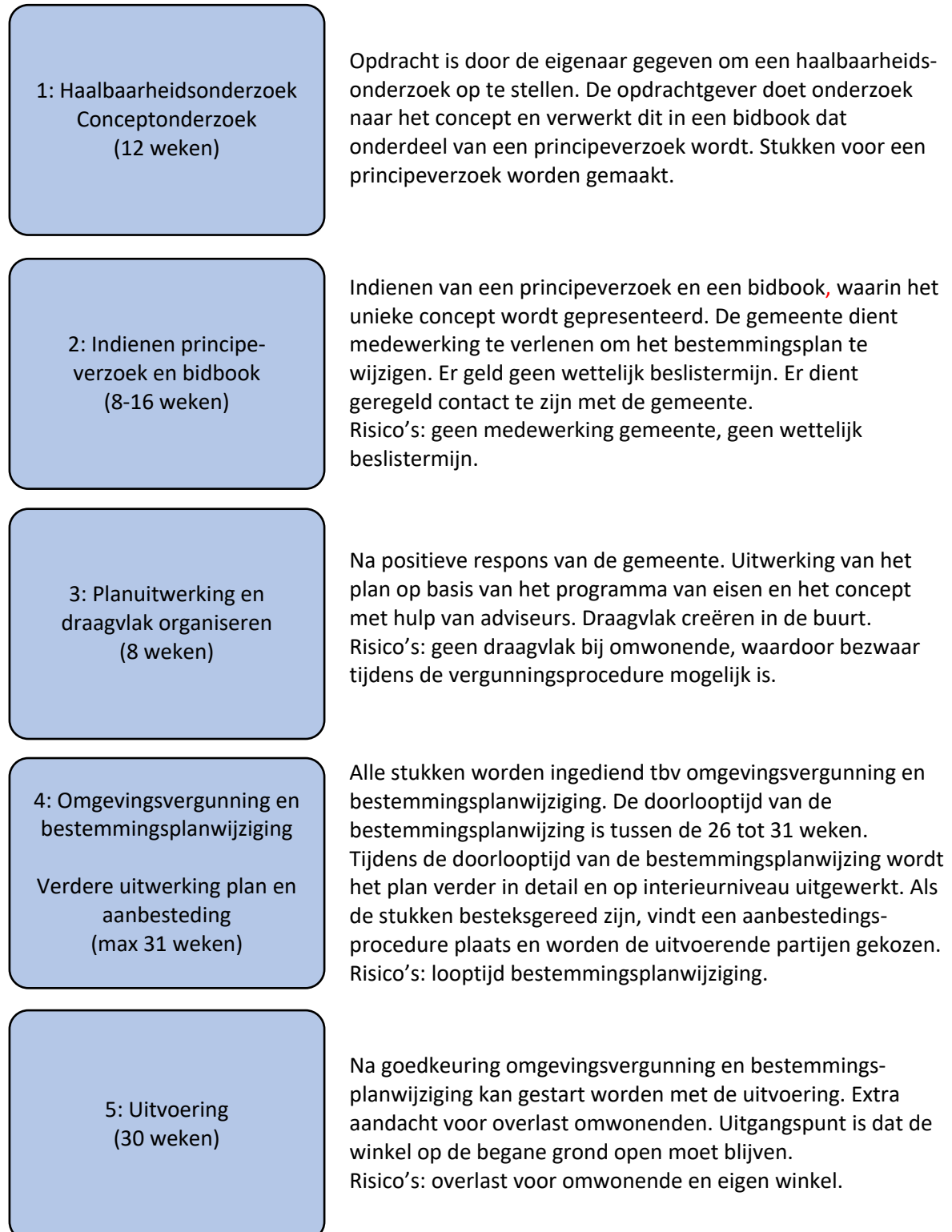
In de rekenmodellen is variant 1, winkelruimte met 3 appartementen, het meest aantrekkelijk. Het is echter moeilijk om beide varianten aan de exploitatiekant te vergelijken.

Variante 2, waarbij het pand wordt herbestemd tot kleinschalig hotel met 8 kamers verdient de voorkeur van de eigenaar. Er is door de eigenaar een exploitatiebegroting opgesteld. Als men uitgaat van het ongunstigste scenario, een lage gemiddelde kamerprijs bij een bezettingsgraad van slechts 60% (219 dagen bezetting per jaar) worden inkomsten gehaald van 192.720,- euro per jaar. In vergelijking zijn de huurinkomsten bij 3 appartementen, 39.600,- euro per jaar. Ondanks de veel hogere exploitatiekosten van een hotel is variante 2 gunstiger op langer termijn en voor een horeca-ondernemer, zoals deze eigenaar ook interessanter.

Hoofdstuk 5 _ Plan van aanpak

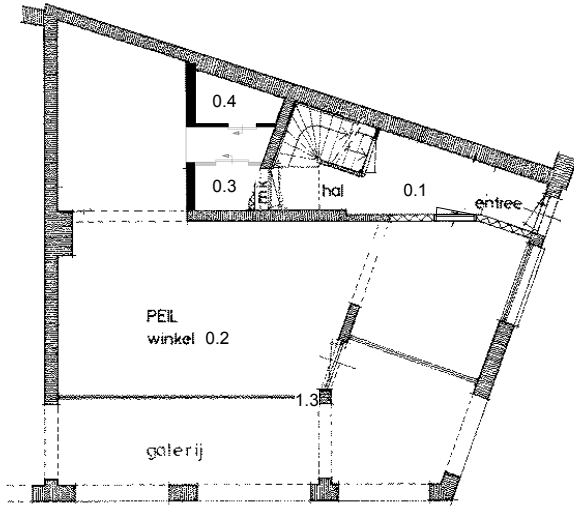
stappenplan

Aangezien Variant 2, bestaande winkel in combinatie met een kleinschalig hotel, een bestemmingswijziging vereist, is in onderstaande stappenplan uitgegaan van deze variant. Het pand is reeds aangekocht. Deze stap wordt niet meegenomen in dit stappenplan.

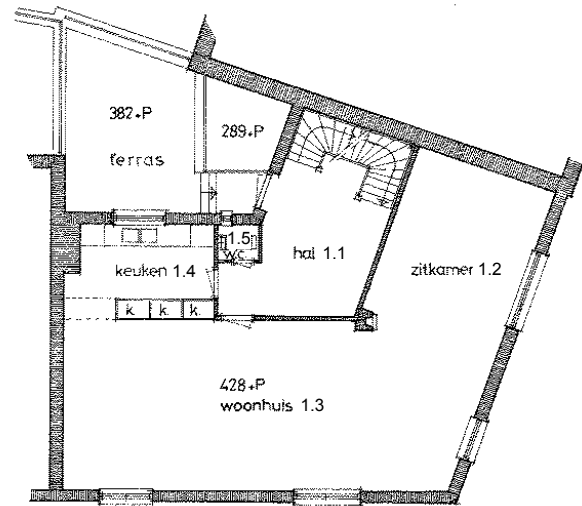


Bijlage

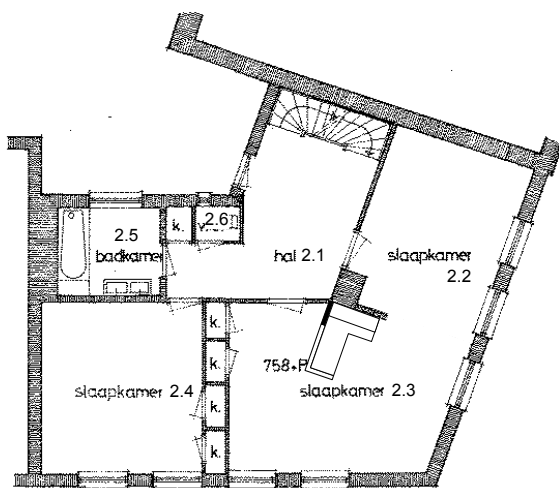
Plattegronden bestaande toestand met ruimtenummering



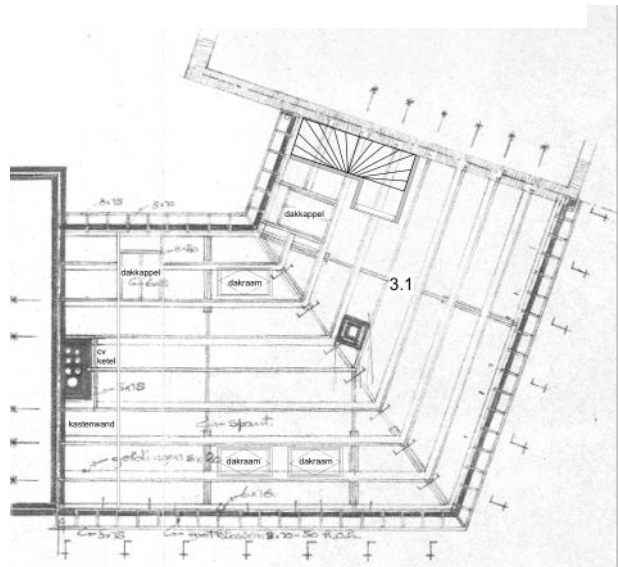
begane grond



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

Bronnen en literatuur

bronnen

www.ruimtelijkeplannen.nl
gemeente Maastricht
detailhandelsvisie 2016 _ gemeente Maastricht
nota Visie op de binnenstad _ gemeente Maastricht
Toetsingskader Hotels Maastricht 2017
Arcadis_Vormfactoren & kostenkengetallen - Nederlandse Assets 2019/2020

boeken

Rekenen op herbestemming _ Sander Gelinck en Frank Strolenberg
Historische atlas van Maastricht _ Emile Ramakers
Atlas van de verstedelijking in Nederland _ Reinout Rutte en Jaap Evert Abrahamse
Atlas de Wit

contactgegevens

Geert Balvers
info@geertbalvers.nl
www.geertbalvers.nl
06-54328333