



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
detailhandel, verkeer en contracten
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met Wethouder Van Grootheest op 8 juli

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
vrijgeven ontwerpbestemmingsplan 'Albert Heijn Scharnerweg 110'

1. Aanleiding.

Op 12 november 2014 heeft uw college ingestemd met een integrale planontwikkeling Centrum-Oost: nieuwbouw AH aan de Scharnerweg (2016), ontwikkeling stadspark (2016/17) en renovatie Gemeenteflat (2018/19). Deze planontwikkeling vindt grotendeels plaats onder regie van Avenue2 en PBA2 in relatie tot de planontwikkeling van de Groene Loper, waarbij systematische interactie van partijen en omgeving plaatsvindt middels co design. De planontwikkeling wordt gezien als de opstart van de A2 gebiedsontwikkeling.

Aan de orde is de besluitvorming voor het gelijktijdig in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag bouwvergunning. Dit conform het verzoek daartoe van AH bij brief van 10 november 2014 om reeds in 2016 de nieuwbouw, inclusief gedeeltelijke uitbreiding, gereed te hebben.

De huidige winkel maakt plaats voor een nieuw parkeerterrein en aan de oostzijde daarvan komt volledige nieuwbouw. In dat gebouw zullen wederom de Albert Heijn, Gall&Gall en Etos (verder te noemen: supermarkt en cluster detailhandel) worden gevestigd. Het totaalplan biedt een sterke verbetering van de nu als rommelig, verouderd en als sociaal onveilig ervaren winkellocatie.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Centrum'. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het juridisch - planologisch kader wordt aangepast. Hiertoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Scharnerweg 110' vormt het toetsings- en afwegingskader voor de herontwikkeling en de omgevingsvergunning die nodig is om tot realisatie te komen.

2. Relatie met bestaand beleid.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de herontwikkeling geldt het bestemmingsplan 'Maastricht Centrum' (vastgesteld op 1 juni 2010). De vigerende bestemming is 'Detailhandel'. Functioneel gezien past de voorgenomen herontwikkeling. Op de verbeelding is een bouwvlak aangeduid. De nieuwbouw vindt plaats op een andere locatie binnen het plangebied. Om die reden moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Een klein deel van de locatie heet de bestemming 'Kantoor' (Scharnerweg 108) en de



bestemming 'Wonen' (Scharnerweg 106).

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie C'. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Om inzichtelijk te maken of en welke waarden aanwezig zijn in de grond is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Een klein gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Dit betreft het deel tussen de Gemeenteflat en de bestemming 'Detailhandel'.

Verkeer

Door de herontwikkeling van de Albert Heijn aan de Scharnerweg is een geheel nieuwe, overzichtelijke, sociaal veilige en 'vergroende' parkeer- en verkeerssituatie mogelijk. Het parkeren voor zowel Albert Heijn als Gemeenteflat zal in voldoende mate gefaciliteerd worden op de nieuwe, gezamenlijke parkeerplaats tussen beide locaties (276 parkeerplaatsen). Dit nieuwe terrein wordt mogelijk gemaakt door het opheffen van het Koningsplein (de weg tussen flat en nieuwbouw) aan het openbaar verkeer. Deze verkeersweg wordt met name overbodig door het plan de Groene Loper. De ontsluiting van de nieuwe parkeerplaats is berekend op ca. 4.400 verkeersbewegingen middels een primaire ontsluiting - met een gecombineerde in- en uitrit- aan de Scharnerweg. Deze weg is voor dit gebied de stedelijke hoofdweg; secundair is een uitrit ter hoogte van het (nieuwe) pleintje op de aanhaking van de Frankenstraat op de Groene Loper. Hiermee heeft deze locatie een goede ontsluiting op het (stedelijk)wegennet. Dit betekent dat alle andere huidige in- en uitritten voor het gemotoriseerd verkeer komen te vervallen. Met name de verbinding tussen het nieuwe parkeerterrein en de Frankenstraat is straks nog uitsluitend voor langzaam verkeer.

Uit de opgestelde verkeersberekening blijkt deze verkeersoplossing prima te kunnen functioneren, waardoor er geen extra (verkeers)structuurmaatregelen noodzakelijk zijn. In de verdere planuitwerking dienen de nieuwe in- en uitritten voor alle verkeerssoorten nog verder gedetailleerd te worden.

De toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers is vanuit alle richtingen mogelijk op een aantrekkelijke en verkeersveilige manier en op het terrein zullen voldoende fietsstal voorzieningen gerealiseerd worden. Het laden en lossen (ongeveer 7 à 8 vrachtwagen per dag) zal op het terrein zelf plaatsvinden waarbij voor het vertrek en aankomst gebruik gemaakt zal worden van de in- en uitritten aan de Scharnerweg.

Als gevolg van het onttrekken van het Koningsplein aan het verkeer zal het openbaar vervoer dat nu gebruikt maakt van het Koningsplein via de Groene Loper gaan lopen. Bij de uitwerking van de Groene Loper was dit reeds het uitgangspunt.

Op basis van het verkeersontwerp ontstaat een robuuste verkeerssituatie, waarbij in de detaillering nog goed gekeken moet worden op een optimale inpassing. Dit is ook nader beschreven in de paragrafen Verkeer en Parkeren van (bijgevoegde) ruimtelijke onderbouwing behorende bij het bestemmingsplan.

Vragen vanuit de omgeving waren gericht op de haalbaarheid van het verkeersconcept en de concrete uitwerking van het verkeersontwerp. Er waren met name vragen rond de verkeerscijfers en de veiligheid van gecombineerde, dubbele in- en uitritten voor alle verkeer. Er zijn suggesties gedaan voor alternatieve verkeerstromen met eventuele extra voorzieningen van zebra en verkeerslichten. De verkeersoplossing is ten finale besproken in een overleg dd. 27 juni jl. met A2 Buurtkader, AH, Avenue2, Gemeente en PBA2. Vastgelegd is door het Buurtkader dat het 'voldoende is geïnformeerd en kan instemmen met de voorliggende verkeersoplossing'



Onttrekking aan de openbaarheid

De straat Koningsplein, die ligt tussen het terrein waarop de ontwikkeling plaatsvindt en de Gemeenteflat, wordt onttrokken aan de openbaarheid. Dit betekent dat gemotoriseerd verkeer deze straat niet meer kan gebruiken om tussen de Scharnerweg en de Frankenstraat te bewegen. Daarbij wordt opgemerkt, zoals hiervoor is uiteengezet, dat het Koningsplein geen doorgaande route meer vormt voor dit verkeer. De Groene Loper zal als alternatief dit verkeer op zich nemen.

Stedenbouw

Door de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de AH supermarkt ontstaat een overzichtelijke pleinruimte, die aan de ene zijde begrensd wordt door de Gemeenteflat en aan de andere zijde door de supermarkt. Beide gebouwen komen beter tot hun recht, omdat ze als gebouw in hun geheel meer zichtbaar worden. Het plein wordt beplant met bomen, waardoor de verblijfskwaliteit wordt versterkt. Het huidige parkeerterrein vormt min of meer een gat in de straatwand van de Scharnerweg. De voorgestelde luifel zorgt voor meer continuïteit in de straatwand, geeft een duidelijke begrenzing aan het parkeerplein en vormt een overgang van het plein naar de Scharnerweg.

Detailhandel

In het verleden zijn geen 'afspraken' gemaakt met de ondernemers(vereniging) in Heer omtrent het niet mogen uitbreiden van de AH aan de Scharnerweg. Het projectbureau A2 en Avenue2 hebben een gesprek gevoerd hebben met ondernemersverenigingen van Heer, waaruit bleek dat een inspreker refereerde aan afspraken voor de Detailhandelsnota 2008. Echter, er zijn geen stukken overlegd waar deze afspraken uit zouden blijken.

Voor zover er al sprake is geweest van afspraken met enige status, zijn die destijds door het vaststellen van de Detailhandelsnota 2008 niet ingebracht in het proces. Hiermee is de door de raad vastgestelde Detailhandelsnota 2008 bepalend in deze.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Ontwerp van het bestemmingsplan

Het plan is op onderdelen strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan de gewenste herstructurering van de locatie en is daarmee primair gesteld om de ontwikkeling van de nieuwbouw van de Albert Heijn vorm te geven.

Coördinatieregeling met omgevingsvergunning

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2015 ingestemd met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, Uw college kan besluiten gecoördineerd voorbereiden voor het stroomlijnen van procedures voor een bestemmingsplan in combinatie met de te verlenen omgevingsvergunning. Ten aanzien van het bouwplan voor de nieuwbouw van de Albert Heijn, waarvoor de besluiten over een omgevingsvergunning en een bestemmingsplan nodig zijn, worden in één procedure voorbereid. Op deze manier wordt tijdswinst geboekt, aangezien er één beroepsprocedure van toepassing is.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Albert Heijn geeft aan conform eigen interne uitgangspunten rond verduurzaming, op het dak panelen te willen plaatsen die voor de directe omgeving als een netwerk kunnen functioneren.



In onderzoek is ook de vraag of eventuele restwarmte van de nieuwbouw is te koppelen aan de in een later stadium (2018/19) te renoveren Gemeenteflat.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, dat wil zeggen er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.'

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In de overeenkomst zullen afspraken worden opgenomen over het verhaal van kosten, de planning, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan toegevoegd, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor zijn rekening.

De (vertrouwelijke) overeenkomst is bijgevoegd aan deze nota.

De ontwikkelaar dient een strook grond van de gemeente aan te kopen gelegen aan het Koningsplein. De afspraken over deze grondoverdracht zijn tevens een voornoemde overeenkomst vastgelegd.

Op hoofdlijnen zijn partijen in voornoemde overeenkomst het volgende overeengekomen:



Plankosten

De exploitatiekosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wro bestaat uit werkzaamheden verricht door het gemeentelijk apparaat. Deze werkzaamheden zijn gespecificeerd in de plankostenscan zoals gevoegd aan de overeenkomst. De exploitatiebijdrage bedraagt in totaal € 64.540,-. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen deze overeenkomst getekend hebben.

Planschade

De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die eventueel voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld.

Grondoverdracht

De strook grond tussen de Gemeenteflat en het door Ahold aan te leggen parkeerterrein wordt voor de realisering van het plan aan Ahold verkocht tegen een koopsom van € 75.000,- kosten koper te vermeerderen met overdrachtsbelasting. Het verkochte is aangegeven op de overdrachtstekening bijgevoegd bij de overeenkomst. De taxatie van de koopsom is gebaseerd op een verkeersbestemming. Indien in de toekomst op verzoek van de ontwikkelaar de verkeersbestemming gewijzigd wordt naar de bestemming detailhandel, zal de gemeente het verkochte opnieuw laten taxeren en dient koper alsnog de meerwaarde over de koopsom aan de gemeente te vergoeden. De notariële levering zal binnen 6 weken plaatsvinden nadat (i) deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend en (ii) alle voor het plan benodigde publiekrechtelijke besluitvorming, waaronder doch niet uitsluitend het (postzegel)bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de benodigde verkeersbesluiten onherroepelijk zijn verkregen.

Ten behoeve van de gemeente zal om niet een recht van opstal worden gevestigd voor de onder het verkochte bevindende kabels en leidingen. Op het verkochte zal tevens om niet een recht van overpad worden gevestigd ten behoeve van de eigenaar en bewoners van de "Gemeenteflat" en tevens de gemeente ten behoeve van het ophalen van het afval gelegen aan het Koningsplein en bekend onder het kadastrale nummer Gemeente Maastricht, sectie G, nummer 5837.

Openbare ruimte

De ontwikkelaar zal de bestaande openbare ruimte binnen het exploitatiegebied -zoals aangegeven op het aan de overeenkomst gevoegde plan- welke niet overgaat naar de ontwikkelaar, voor eigen rekening en risico herinrichten. De ontwikkelaar garandeert dat de door haar te (her) in te richten openbare ruimte geschiedt volgens de gemeentelijke richtlijnen vastgelegd in het 'Handboek Openbare Ruimte Gemeente Maastricht' d.d. mei 2009, het door de gemeente geaccordeerde plan (Bijlage 2) en conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. Oplevering dient plaats te vinden conform het geldend Protocol Oplevering en Overdracht Werken Openbare Ruimte van de Gemeente Maastricht. De ontwikkelaar draagt zorg voor de aanlevering van alle benodigde overdrachtsdocumenten conform bovengenoemd protocol. Bij oplevering én herstel van opleverpunten inzake de heringerichte openbare ruimte dient het proces verbaal van oplevering door zowel de gemeente als de ontwikkelaar voor akkoord getekend te worden.

10. Voorstel.

1. Kennis te nemen van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Scharnerweg 110';
2. In te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Scharnerweg 110';

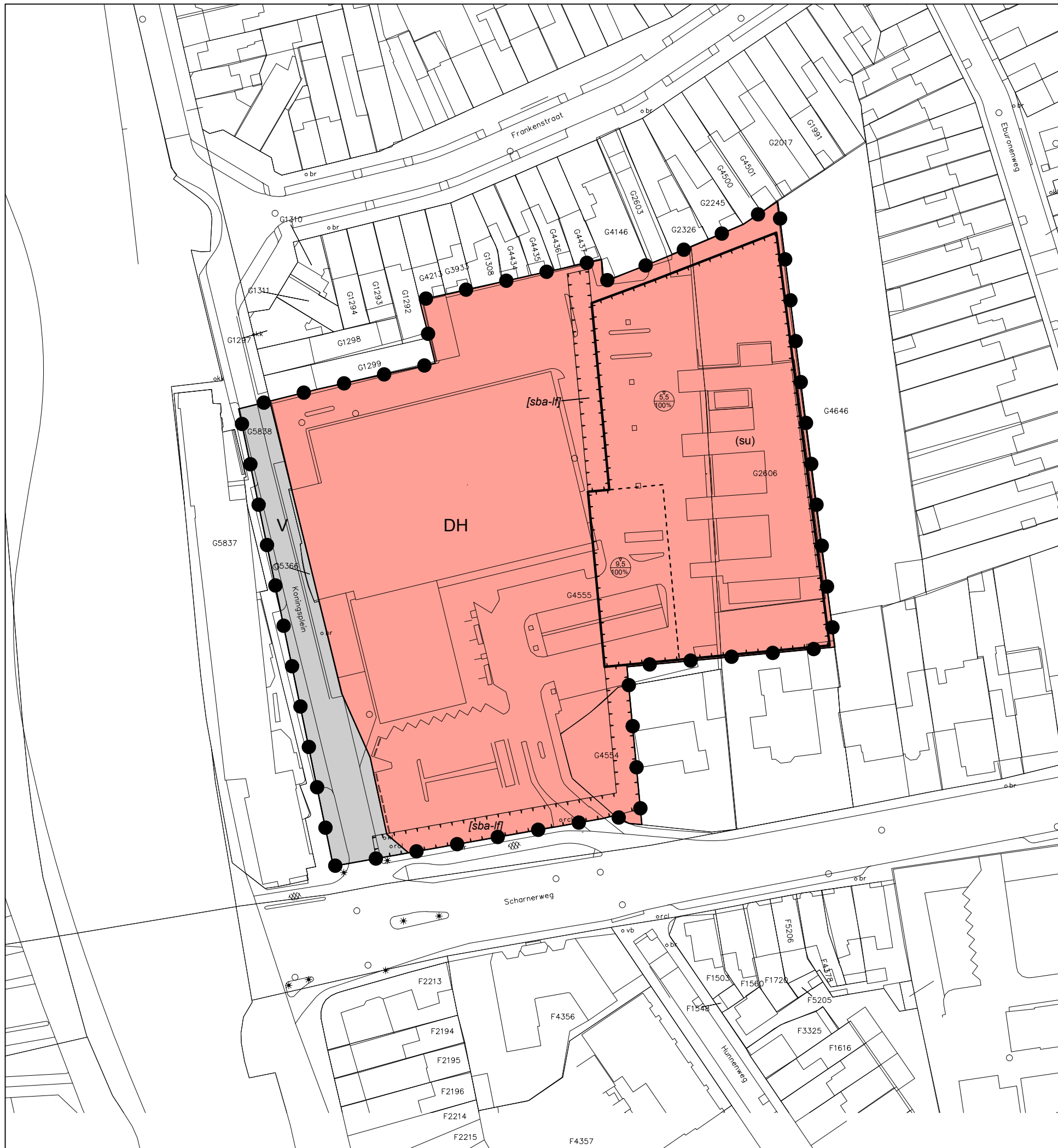


3. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatie-regeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, voor de realisatie van de nieuwbouw voor de Albert Heijn;
4. De gemeentelijke coördinatie-regeling op grond van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan Scharnerweg 110' en voor de omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die nodig zijn voor het realiseren van de nieuwbouw van de Albert Heijn;
5. De gemeenteraad voor te stellen dat deel van de straat Koningsplein dat tot de parkeerplaats van de AH gaat behoren, te onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 9 van de Wegenwet;
6. In te stemmen met de voorbereidingsprocedure over de onttrekking van het eerdergenoemde deel van de straat Koningsplein;
7. In te stemmen met het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst planontwikkeling Ahold Scharnerweg;
8. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
9. De raad te informeren middels een informatiebrief.

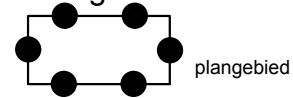
11. Vervolg / Planning.

Voor de te volgen procedure wordt het volgende traject voorgesteld:

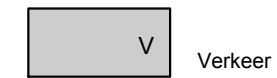
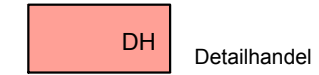
Behandeling ontwerpbestemmingsplan door B&W:	8 september 2015
Publicatie terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning in Staatscourant en de 1Maastricht:	17 september 2015
terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning bij gemeenteloket:	18 september 2015
datum waarop inzagetermijn ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning eindigt:	29 oktober 2015
vaststelling door de gemeenteraad en verlening van de omgevingsvergunning:	19 januari 2016



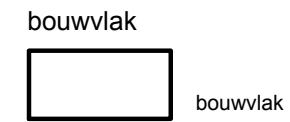
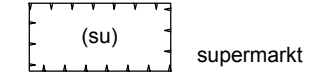
Legenda
Plangebied



Bestemmingen
enkelbestemmingen



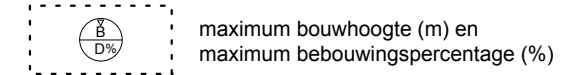
Aanduidingen



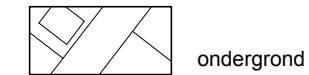
bouwaanduidingen



maatvoeringsaanduidingen



Verklaringen



BESTEMMINGSPLAN AH SCHARNERWEG 110

Gemeente Maastricht

NL.IMRO.0935.BPScharnerweg110-ON01

schaal: 1:1000	voorontwerp: / tekenaar	projectnr. BRO: 211x07387
formaat: A3	ontwerp: / tekenaar	projectnr. VWP: 14BROAM018
concept: 25-02-2015 / SH	vastgesteld: / tekenaar	bestandsnaam: 14BROAM018-006.dwg



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Ahold Europe Real Estate & Construction BV
Tav de heer L. Maaijwee
Postbus 3000
1500 HA Zaandam

Locatie: Scharnerweg 110 te Maastricht
Omschrijving: de nieuwbouw van de AH Maastricht The Highline

Referentie: 15-1436WB
Datum: 31 augustus 2015

Aantal bijlagen: 30



DATUM
31 augustus 2015

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit.....	3
Aanvraag	3
Ontwerpbesluit	3
Zienswijze.....	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager.....	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure.....	5
Totstandkomingsprocedure.....	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen.....	5
Overwegingen.....	6
het aanbrengen van een handelsreclame zichtbaar vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats (artikel 2.2.1.h Wabo).....	6
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo).....	6
Voorschriften.....	11
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo).....	11
Aanbevelingen	13
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo).....	13



DATUM
31 augustus 2015

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 21 april 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. Het betreft de nieuwbouw van de AH Maastricht The Highline aan Scharnerweg 110 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 15-1436WB.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn voornemens, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van de vergunning.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Monique Carta
medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
31 augustus 2015

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **17 september 2015** ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-besluit indienen bij ons college.

U kunt uw zienswijze richten aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.



DATUM
31 augustus 2015

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 21 april 2015 ingediend door van den Pauwert architecten BNA namens Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: de nieuwbouw van de AH Maastricht The Highline. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het aanbrengen van een handelsreclame zichtbaar vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats (artikel 2.2.1.h Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 13 mei 2015. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven op onze website (www.maastricht.nl/bekendmakingen).

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie.



DATUM
31 augustus 2015

Overwegingen

het aanbrengen van een handelsreclame zichtbaar vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats (artikel 2.2.1.h Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het aanbrengen van een handelsreclame zichtbaar vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats (artikel 2.2.1.h Wabo).

De beoordeling van deze aanvraag heeft integraal plaatsgevonden bij de beoordeling van de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk'.

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Indien een bouwactiviteit niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsaspecten, dient de omgevingsvergunning op dit onderdeel te worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

1. Bouwbesluit
2. Bouwverordening
3. Bestemmingsplan
4. Redelijke eisen van welstand
5. Tunnelveiligheid

Toetsing

Bouwbesluit

Zoals blijkt uit de bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegde bescheiden houdt de aanvraag tevens een verzoek tot toepassing van een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit in. Het in de aanvraag opgenomen verzoek wordt, gelet op de hieraan ten grondslag liggende motivering, door ons als gelijkwaardig beschouwd.

Constructies

Indien u reeds inhoudelijke constructiegegevens heeft aangeleverd dan zullen deze de komende periode beoordeeld worden.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening).

Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.



DATUM
31 augustus 2015

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Scharnerweg 110'

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Maastricht Centraal. De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Om dit bestemmingsplan mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan, genaamd 'Scharnerweg 110', in procedure gebracht welke momenteel eveneens ter visie ligt.

Het thans voorliggende ontwerp-besluit is in overeenstemming met het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Scharnerweg 110'.

Parkeren auto's

De berekening van het aantal parkeerplaatsen vindt plaats op grond van het IGO 2011 (Programma van Eisen van Project A2 Maastricht). Op grond daarvan blijken er 245 parkeerplaatsen nodig te zijn. In de bestaande situatie zijn er 26 parkeerplaatsen ten behoeve van de Gemeenteflat. Dit aantal wordt minimaal gehandhaafd. Op het nieuwe parkeerterrein worden circa 276 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zijn er 245 parkeerplaatsen die worden toegerekend aan de nieuwe supermarkt en het cluster detailhandel; de resterende parkeerplaatsen worden toegerekend aan de Gemeenteflat.

De normen van het IGO 2011 zijn hoger dan de gemeentelijke normen, er wordt daardoor ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke normen. De aantallen parkeerplaatsen zijn dus toe gesneden op de locatie en voldoen ook op basis van de ervaring van Albert Heijn. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering.

Archeologie

Ten behoeve van archeologie is het na volgende selectiebesluit genomen.

Selectiebesluit Archeologie:

Locatie: Scharnerweg AH
Opsteller: Mevr. Brakman, Team Ruimte-Ontwerp, Gemeente Maastricht
Aanvrager: dhr. J. Visser (BRO, jochem.visser@bro.nl)
Datum: 13-6-2015

Dit besluit vervalt een jaar na datum en/of wanneer planaanpassing plaatsvindt.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.



DATUM
31 augustus 2015

Gezien de omvang van de geplande ontwikkeling (>2500 m²) waarbij de ondergrond dieper dan 40 cm onder huidig straatniveau verstoord zal worden, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden volgens het geldende beleid verplicht. Momenteel is reeds een bureauonderzoek uitgevoerd (Econsultancy rapportnummer 14091884, in concept). Op basis van de resultaten van dit onderzoek adviseert Econsultancy gezien de hoge archeologische verwachting een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, eventueel te beperken tot een archeologische begeleiding vanwege de verontreiniging van de ondergrond.

Het bevoegd gezag (in deze gemeente Maastricht, namens deze de steller van dit besluit) heeft kennis genomen van de resultaten van dit onderzoek, maar ziet geen aanleiding tot beperking van vervolgonderzoek tot een archeologische begeleiding op basis van de bodemvervuiling. Het brengt echter wel met zich mee dat er voorzorgmaatregelen genomen moeten worden tijdens de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek.

Wanneer de resultaten van bovengenoemd onderzoek bekend zijn, zal opnieuw een selectiebesluit volgen waarin uiteengezet wordt of en welk vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dat zal de vorm hebben van een definitieve archeologische opgraving en/of archeologische begeleiding van de werkzaamheden. Pas wanneer het terrein via selectiebesluit vrijgesteld wordt van verder archeologisch onderzoek, kunnen de werkzaamheden van start gaan. Hierbij wordt opgemerkt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de opsteller van dit advies (via 043-3505845 of anne.brakman@maastricht.nl).

Het programma van eisen voor dit onderzoek en eventuele vervolgonderzoeken zullen worden opgesteld door het bevoegd gezag, het veldwerk dient te worden uitbesteed aan een commerciële archeologische firma . Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor rekening van de verstoorder. Om het opstellen van het programma van eisen tijdig in te kunnen plannen, hoor ik graag zsm of er reeds een planning van de werkzaamheden (in concept) gereed is. Mocht u nog vragen hebben met betrekking tot dit selectiebesluit, dan kunt contact met de steller van dit besluit.

Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek Scharnerweg 110-112 te Maastricht, kenmerk 14091883, versie d3, d.d. 14 juli 2015 is beoordeeld.

De volgende opmerkingen kunnen worden geplaatst:

- In de bebouwing van de huidige supermarkt zijn geen boringen geplaatst. Uit de ontwerptekening blijkt dat op deze plek een parkeervoorziening en een gedeelte van de luifel voorzien is. Voorafgaande aan deze graafwerkzaamheden dient ter plaatse van de bebouwing van de huidige supermarkt nog aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden om de kwaliteit van de bodem ter plaatse te bepalen.
- Ter plaatse van Scharnerweg 112 heeft de Provincie Limburg over het ingediende saneringsplan uit 1998 beschikt, waarbij in dit rapport wordt vermeld dat de sanering in 1998 is uitgevoerd. Een evaluatie van deze sanering ontbreekt echter waardoor onduidelijkheid bestaat of deze daadwerkelijk is uitgevoerd. De locatie is gelegen ter plaatse van de voorgenomen parkeerplaats. In de conclusie van het rapport dient minimaal een vermelding te worden opgenomen van de mogelijke consequenties /restricties van het beschikt saneringsplan ten opzichte van de graafwerkzaamheden.
- De begrenzing van de ontwerptekening komt niet overeen met de contour van de onderzoekslocatie. Zo loopt de begrenzing dwars door het perceel van Scharnerweg 108, waardoor een gedeelte niet onderzocht is. De bodemkwaliteit van dit ontbrekend gedeelte dient aangetoond te worden.



DATUM
31 augustus 2015

- Uit de conclusie van bovenstaand rapport blijkt dat plaatselijk sterk verhoogde gehalten met zink in de grond aanwezig zijn (dit geldt voor zowel de boven als de ondergrond). De conclusie dat geen reden voor nader onderzoek noodzakelijk is en dat geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van de locatie wordt niet gedeeld. Hoewel de bodemkwaliteit van de bovengrond in voldoende mate in beeld is gebracht (met uitzondering van bovenvermelde zaken) kan dit niet gezegd worden van de ondergrond. Indien men voor het realiseren van het nieuwe winkelpand dieper dan 0,5 m –mv gaat graven, dient de bodemkwaliteit van de ondergrond inzichtelijk gemaakt te worden. De conclusie dat indien gegraven wordt in de sterk verontreinigde lagen (>25 m3) een Wbb procedure nodig is wordt gedeeld.
- Ook in het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten aan tetrachlooretheen (PER) aangetroffen. Met betrekking tot deze grondwaterverontreiniging is op voorhand bekend dat sprake is van een verontreiniging als gevolg van een puntbron (Eburonenweg 15/Maasgouwstraat 8) buiten de onderzoekslocatie, aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Rekening dient te worden gehouden dat de grondwaterverontreiniging (primair de interventiewaardecontour) zich zowel in horizontale als verticale richting zich niet mag verspreiden (negatieve beïnvloeding) als gevolg van de uit te voeren werkzaamheden voor de nieuwbouw. Uitzondering hierop vormt de verspreiding van de grondwaterverontreinigingen volgens natuurlijk verloop. De initiatiefnemer dient voorafgaande aan de werkzaamheden aan te tonen dat de verontreinigingcontour door de voorgenomen graafwerkzaamheden niet verspreid zal worden. Mogelijk dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om eventuele (humane) risico's bij de herinrichting uit te sluiten, (zoals dampwerende folie bij de bouw). Bij de beantwoording van deze vragen wordt tevens verwezen naar het "gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer Maastricht-Oost" d.d. 20 januari 2014 (via de RO proces via het gebiedsadvies al verstuurd) opgesteld door de gemeente Maastricht.

Redelijke eisen van welstand

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 28 april 2015 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota Welstand transparant van de gemeente Maastricht van mei 2004, is gelegen binnen het gebied 5.1 Parochiewijken Oost en behoort tot het bebouwingstype T2 Winkelcentrum.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de reclamecriteria.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de architect dhr. J. Verdonschot in aanwezigheid van de stedenbouwkundige dhr. J. Wiersma en uitvoerig met hen besproken.

Ter beoordeling ligt voor de vergunningsaanvraag voor het winkelcentrum, inclusief de bouwkundige luifel.

Het aangepaste plan, de overgelegde detaillering en het voorgestelde materiaal en kleurgebruik voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook de reclamevoering voldoet aan redelijke eisen van welstand. Met deze reclamevoering is het maximum aan reclame aan het gebouw en in de openbare ruimte bereikt. Opgemerkt wordt dat vlaggenmasten met reclamevlaggen en reclamedoeken in frames niet zijn toegestaan.

De commissie ziet nog een bemonstering van de baksteen ter beoordeling tegemoet.



DATUM
31 augustus 2015

Het commissielid, dhr. J. Janssen heeft op grond van de 'Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie' Maastricht niet deelgenomen aan de beoordeling door de commissie van dit bouwplan en aan de formulering van het advies aan burgemeester en wethouders

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.



DATUM
31 augustus 2015

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)

1. De beschikking treedt niet inwerking voordat, door het bevoegde gezag, is ingestemd met de nog te overleggen Milieukundig (verkenkende) bodem onderzoeken en of een besluit is genomen op de hier uit voortvloeiende saneringsbeschikkingen. Overeenkomstig vorenstaande wordt toepassing gegeven aan artikel 6 lid 2c sub 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
2. De beschikking treedt niet inwerking voordat, door het bevoegde gezag, is ingestemd met alle noodzakelijke procedures voortkomende uit het selectiebesluit Archeologie en de hieruit voortvloeiende besluiten.
3. Met de bouw mag niet worden gestart voordat de bestaande draagconstructies - met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen- op hechtheid zijn onderzocht en zonodig zijn versterkt. Indien naar het oordeel van team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) terzake de te treffen voorzieningen berekeningen en/of tekeningen zijn vereist, dienen deze bescheiden in tweevoud aan genoemd team te worden verstrekt. Met de uitvoering mag niet worden begonnen vooraleer deze bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.
4. Het bouwterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen afrastering met een hoogte van minimaal 2.20 meter, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het toe te passen gaas mag -in tenminste 1 richting- maximaal 0.10 meter bedragen.
5. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. De aanvang van de werkzaamheden dient u minimaal twee dagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (15-1436WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar:
centraalpunt@maastricht.nl.
6. De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen vooraf gemeld te worden: Het bouwtoezicht dient, voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning, is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld van:
 - o De aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - o De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - o De aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.



DATUM
31 augustus 2015

Het bouwtoezicht dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

7. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van Ingebruikname van het bouwwerk door te geven. De ingebruikname van het bouwwerk dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (15-1436WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar centraalpunt@maastricht.nl.
8. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het totale bouwproces. Indien de verantwoordelijkheid naar bijvoorbeeld de (hoofd)aannemer op de bouw is gemandateerd dient voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk (en met wederzijdse akkoordverklaring) bij de gemeente te worden gemeld.
9. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - o de omgevingsvergunning;
 - o andere toestemmingen;
 - o het bouwveiligheidsplan;
 - o een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
10. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mag - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:
 - o het straatpeil is aangegeven;
 - o het bouwpeil is aangegeven;
 - o de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
11. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
 - o monsters van de toe te passen gevelmaterialen
 - o een onderzoeksrapport naar de draagkracht van de bodem en een hierop gebaseerd funderingsadvies
 - o het funderingsplan voor het bouwwerk
 - o berekening (tweevoud) en tekeningen m.b.t. de draagconstructies
 - o een terrein-afwerkingsplan
 - o PVE brandmeld en ontruimingsinstallatie

Deze bescheiden dienen tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden begonnen vooraleer de genoemde bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd. De met betrekking tot de hierboven genoemde onderdelen vermelde gegevens op de bij deze omgevingsvergunning behorende gewaarmerkte tekeningen zijn niet in deze vergunning begrepen.



DATUM
31 augustus 2015

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetaast laat.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geeft geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. Er mag geen openbaar terrein in gebruik worden genomen (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) zonder daartoe toestemming te hebben verkregen. Hiertoe dient contact opgenomen te worden met het team Vergunnen Openbare Ruimte (Veiligheid en Leefbaarheid), telefoon 14 043.
4. Voor de rioolaansluiting dient ten behoeve van de daarvoor vereiste vergunning bij de Sector Stadsbeheer, Mosae Forum 10, 6201 BZ Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.
5. Voor de vereiste activiteit brandveilig gebruik (melding) dient ruimschoots voor de ingebruikname van de inrichting contact te worden opgenomen met het team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid).
6. Indien de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen of wanneer asbest wordt verwijderd, dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding bij het team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
7. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning