



Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Scharnerweg 110 vast te stellen. De eigenaar en exploitant van het pand wil het gebied herontwikkelen. Deze herontwikkeling past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan 'Maastricht Centrum'. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het juridisch-planologisch kader wordt aangepast.

Beslispunten

1. In te stemmen met het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit;
2. Wethouder Van Grootheest te machtigen om wijzigingen aan te brengen in de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen;
3. Vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan 'Scharnerweg 110' vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 maart 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Algemeen

Aan de Scharnerweg te Maastricht is een pand met daarin detailhandelsvoorzieningen gelegen. In dit pand is een Albert Heijn, Gall&Gall en Etos gevestigd. De eigenaar en exploitant van dit pand is voornemens het gebied te herontwikkelen. De aanleiding hiertoe is dat de huidige situatie verre van optimaal is. Het gaat onder meer om sociale onveiligheid, gedateerde uitstraling van de huidige panden en een gefragmenteerd en rommelig parkeerterrein.

De huidige bebouwing wordt gesloopt en hier komt een nieuw gebouw voor in de plaats. In dat gebouw zullen wederom de Albert Heijn, Gall&Gall en Etos (verder te noemen: supermarkt en cluster detailhandel) worden gevestigd. Ook wordt het parkeerterrein opnieuw ingericht. Met de herontwikkeling wordt aangehaakt bij de ontwikkeling van de Groene Loper die ten westen van het voorliggende plangebied is gelegen. Deze Groene Loper is in ontwikkeling en zal na realisatie groene, verbindende as van Maastricht Oost vormen.

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.

Ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Scharnerweg 110' heeft met ingang van 18 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken.

Er zijn acht zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend. In de als bijlage opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

2. Context

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 heeft 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 (circa 270 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 zijn de nieuwe in- en uitritten voor alle verkeerssoorten nog verder gedetailleerd geworden.

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. 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 d.d. 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. Gewenste situatie

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 tijdwinst geboekt, aangezien er één beroepsprocedure van toepassing is.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing



8. Financiën

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 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. 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 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.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Codesign met buurtkader

Het AH bouwplan is middels co design tot stand gekomen. Met design worden de initiatiefnemers, belanghebbende partijen, en omgeving gelijkwaardig, maar vanuit verschillende rollen en belangen, in een systematisch proces gebracht. Middels het gezamenlijk verkennen van scenario's komt per saldo 'het beste plan' tot stand. Dit plan wordt vervolgens formeel in procedure gebracht, in de verwachting dat alle relevante belangen en opvattingen in het informele proces aan de orde zijn geweest en tot een afweging zijn gekomen.

De chronologie van de (voorbereiding en nazorg) co design was als volgt

- 2^e helft 2013/1^e helft '14 onder regie PBA2 verkenning met AH, Avenue2 en gemeente (wijkontwikkeling) van gecombineerd planontwikkeling centrum-oost
- 14 mei 2014 1^e Co design dag: verkenning van scenario's ' centrum Oost ontwikkeling (40 deelnemers)
- 04 juli 2014 2^e Co design dag scenario's AH plan, Gemeenteflat en stadspark (40 deelnemers)_
- 26 november apart overleg ondernemers Heer en Wittevrouwenveld
- 27 november 1^e info avond omwonenden
- 02 december 2014 informatieavond/markt Trefcentrum (2 rondes; 175 bezoekers)
- 17 maart 2015 2^e info avond voor omwonenden /belangstellenden
- 20. april 3e^e voor omwonenden / belangstellenden
- 18 mei toelichting Buurtenplatform
- 08 juni toelichting deel van het Buurtenplatform
- 22 juni aparte toelichting Buurtenplatform
- 27 juni verkeersoplossing ten finale besproken met A2 Buurtkader

A2 Buurtkader



In het proces van co design heeft het A2 Buurtkader idealiter een reflectieve en procesbewakende rol, onverlet de behartiging van eigen inzichten en belangen. Het AH dossier is daarbij ervaren als een 'leerproces' voor soortgelijke, toekomstige processen in relatie tot de A2 gebiedsontwikkeling. In die zin is de brief 24 maart 2015 van enkele leden van het buurtkader aan college, raadsfracties en pers, waarbij zorgen werden verwoord over met name de verkeersontsluiting van het nieuwe parkeerterrein en de architectuur van de nieuwbouw (de 'luifeldiscussie') ook bestuurlijk opgevat en in procesmatige zin beantwoord bij brief d.d. 17 april 2015

Met het A2 Buurtkader is het AH plan in haar reguliere vergaderingen en tijdens aparte sessies uitgebreid bediscussieerd. Op 22 juni jl. zijn de laatste vragen omtrent de verkeersontsluiting parkeerterrein en de architectuur ten finale afgehecht en blijkt er bij het platform geen fundamenteel verschil van inzicht meer te bestaan over de planontwikkeling.

Ondernemers

Met de ondernemers Wittevrouwenveld en Heer heeft apart overleg plaatsgevonden. De ondernemers WVV onderschrijven het belang van de planontwikkeling. De ondernemers Heer hebben aangegeven de planontwikkeling vanuit hun commerciële belangen te zullen volgen.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit;
2. Wethouder Van Grootheest te machtigen om wijzigingen aan te brengen in de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen;
3. Vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan 'Scharnerweg 110' vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Voor de te volgen procedure wordt het volgende traject voorgesteld:

- burgemeester en wethouders behandelen het onderliggende voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit: 1 maart 2016;
- de gemeenteraad behandelt het voorstel aan de raad en ontwerpraadsbesluit: 22 maart (raadsronde) en in april 2016 (raadsvergadering).