

ZIENSWIJZENRAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Scharnerweg 110'

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Scharnerweg 110' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- [redacted] Frankenstraa 171a, 6224 GN MAASTRICHT en [redacted] [redacted] Frankenstraa 171a, 6224 GN MAASTRICHT, bij brief ongedateerd, ontvangen 6 oktober 2015 reg. nr. 2015.34157, hierna te noemen reclamant 1;
- [redacted] MAASTRICHT, mondeling ingediend d.d. 20 oktober 2015, hierna te noemen reclamant 2;
- [redacted] MAASTRICHT, per e-mail 27 oktober 2015, reg. nr. 2015.36853, hierna te noemen reclamant 3;
- [redacted] MAASTRICHT, per e-mail 28 oktober 2015, reg. nr. 2015-37014, hierna te noemen reclamant 4;
- [redacted] nea rechtsbijstand, postbus 4116, 7320 AC APELDOORN namens [redacted] MAASTRICHT, per fax d.d. 28 oktober 2015, reg. nr. 2015-37064 en bij brief d.d. 29 oktober 2015, reg. nr. 2015-..., hierna te noemen reclamant 5;
- [redacted] werkgroep de Groene Loper, [redacted] MAASTRICHT, per e-mail 28 oktober 2015, reg. nr. 2015.37017, hierna te noemen reclamant 6;
- [redacted] MAASTRICHT, per e-mail 29 oktober 2015, reg. nr. 2015.37216 (en 2015.37218), hierna te noemen reclamant 7;
- [redacted], ook namens de bewoners van de [redacted] p/a [redacted] MAASTRICHT, bij brief ongedateerd, ontvangen 23 december 2015 reg.nr. 2015.45334, hierna te noemen reclamant 8.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Scharnerweg 110' en het ontwerp van de omgevingsvergunning 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.

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt. Naast het plaatsen van de elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht is de kennisgeving op 16 september 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en op 17 september 2015 in het plaatselijke weekblad 1Maastricht.

In de kennisgeving is aangegeven dat de termijn van de terinzagelegging op donderdag 17 september 2015 een aanvang zou nemen. De kennisgeving in het huis-aan-huisblad 1Maastricht is echter niet op dezelfde dag gepubliceerd als in de Staatscourant, maar op de dag dat de planprocedure zou aanvangen.

Een bestemmingsplanprocedure kan echter pas een aanvang nemen indien de kennisgeving voorafgaand heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en een huis-aan-huisblad. Dit betekent dat de planprocedure niet eerder heeft kunnen aanvangen dan vrijdag 18 september.

Op donderdag 15 oktober is een rectificatie hieromtrent gepubliceerd.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 29 oktober 2015.

De zienswijzen van reclamanten 1, 4 en 8 zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Gelet op artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht zijn de zienswijzen onverwijld doorgezonden aan de gemeenteraad van Maastricht.

De zienswijze van reclamant 2 is mondeling ingediend. Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is van hetgeen mondeling naar voren is gebracht een verslag gemaakt. Het verslag is tevens aan reclamant voorgelegd.

Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 7 zijn binnen deze termijn ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk. De zienswijze van reclamant 8 is acht weken na het eindigen van de termijn ingekomen. Het stellen van gerichte vragen in verband met een mogelijke verschoonbare termijnoverschrijding zijn achterwege gebleven, omdat de zienswijze van deze reclamant daartoe geen aanleiding geeft.

De zienswijze van reclamant 8 is derhalve niet-ontvankelijk.

2. Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen en ambtelijke opmerkingen van de Rijkswaterstaat

Reclamant 1

(bij brief ongedateerd, ontvangen 6 oktober 2015 reg. nr. 2015.34157)

Zienswijzen:

- a. De tuinen van reclamanten grenzen aan de oostzijde van het perceel van AHOLD. Momenteel is dit een omheind groengebied met bomen. Het ziet er naar uit dat dit groengebied gaat verdwijnen en het is niet duidelijk hoe de nieuwe situatie wordt tussen de laad- en losstraat van de nieuw te bouwen Albert Heijn en de tuinen van reclamanten;

- b. Reclamanten hechten waarde aan het in stand houden van de aanwezige groenvoorziening en met name deze bomen. De bomen vormen een visuele barrière tot het terrein van AHOLD waardoor het woongenot van reclamanten onaangetaast blijft;
- c. Bij de laatste uitbreiding van het parkeerterrein van de Albert Heijn is destijds voor de bomen in het onderhavige groengebied geen kapvergunning afgegeven in verband met beschermde diersoorten. In de loop der jaren zijn er volgens reclamanten geen wijzigingen opgetreden om nu wel een kapvergunning te kunnen afgeven.

Overweging.

a, en b. Er zullen bomen worden geplant langs de rand van het terrein, met name in de noordoosthoek. Over de kwaliteit van de bomen wordt nog afgestemd, zodanig dat de te kappen bomen maximaal op het terrein zelf wordt gecompenseerd.

- c. Eerder is een kapvergunning geweigerd omdat de Albert Heijn het parkeerterrein wilde uitbreiden, maar om het parkeerterrein te vergroten is destijds de noodzaak daarvan niet overtuigend kon onderbouwen. Nu wordt er wel een uitgebreide compensatieplan uitgewerkt. Op het moment dat de kapvergunning wordt verleend zal het compensatieplan ook goedgekeurd moeten zijn.

conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 2

(mondeling ingediend d.d. 20 oktober 2015)

Zienswijze:

Bij de dubbele in- en uitgang aan de Scharnerweg komen 750 verkeersbewegingen per uur. Het afslaand verkeer zowel vanuit west als oost naar de parkeerplaats van de Albert Heijn komt in conflict met het tegemoetkomend auto- en fietsverkeer. Reclamant vraagt aandacht voor verkeersmaatregelen om het verkeer snelheid te doen verminderen door bijvoorbeeld verkeerdrempels. Het gaat om de snelheidsbeperking met het oog op de veiligheid van de fietser.

Overweging.

De nieuwe infrastructuur wordt dusdanig vormgegeven dat er dadelijk sprake is van een acceptabele verkeersveilige omgeving. In het bijzonder is hier gekeken naar de veiligheid voor overstekende en passerende fietsers en voetgangers. De landelijke richtlijnen voor hoe een verkeersplein wordt ingericht zijn bij de uitwerking van het ontwerp gevolgd. Dit betekent dat verkeersdeelnemers in een normale situatie haast vanzelf het gewenste gedrag zullen gaan vertonen, namelijk het terugnemen van snelheid.

conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 3

(per e-mail 28 oktober 2015, reg. nr. 2015.36853)

Zienswijzen:

- a. Reclamant kijkt in de zomer vanuit zijn huis en tuin uit op bomen die voor en op de parkeerplaats van de Albert Heijn staan. In de winter is er nu een vrij uitzicht van zo'n 150 meter tot aan de Gemeenteflat. Nu is een gebouw geprojecteerd op het terrein van de Albert Heijn, op ongeveer 20 tot 25 meter van de erfgrens, waardoor dit uitzicht verdwijnt door een massieve achtergevel, welke deels vijf meter en negen meter hoog wordt en tientallen meters breed;
- b. Voorts krijgt reclamant te maken met allerlei bouw- en sloopwerkzaamheden en eventuele veranderingen in de verkeersloop;
- c. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn een aanzienlijke daling van het woongenot en een daling van de waarde van de woning;

- d. Het is voor reclamant onduidelijk hoe de verkeersloop van met name de bussen zal zijn tijdens de bouw en sloopwerkzaamheden. Gevreesd wordt voor een tijdelijke busroute door de Eburonenweg. Gevreesd wordt voor trillingshinder en het achteruitgaan van de verkeersveiligheid in deze straat.

Overweging.

- a. De geprojecteerde bebouwing komt op meer dan 54 meter van de achtergevel van reclamant en meer dan 23 meter van zijn perceelsgrens. Tussen het perceel van reclamant en het perceel van de initiatiefnemer ligt de tuin van het object aan de Scharnerweg 104. Deze tuin heeft een breedte van iets meer dan 23 meter. De hoogte van de nieuwbouw wordt maximaal 5,5 meter over een breedte van ongeveer 100 meter. Op een afstand van ongeveer 92 meter van de achtergevel van het object van reclamant is ten zuidwesten een accent van maximaal 9,5 meter hoog waar te nemen over een breedte van ongeveer 41 meter. De omgeving van de woning van reclamant heeft reeds een stedelijk karakter met een hoge bebouwingsdichtheid. Niet wordt ingezien dat er sprake is van een negatieve invloed op de waarde van de woning van reclamant.
- b. Voor het bouwverkeer komt er een inrit / uitrit aan de Scharnerweg, naast de witte villa en daarnaast zal het bouwverkeer ook achter de bestaande Ahold winkels langs naar de bouwplaats kunnen rijden. De laatstgenoemde deel van het bouwverkeer komt vanaf de Scharnerweg (over de tijdelijke weg aan de westzijde van de Gemeenteflat) en rijdt weg door de Frankenstraat. Het slopen van de bestaande gebouwen zal gebeuren in een korte periode vlak voordat de nieuwe winkels opengaan. Tijdens deze periode is de winkel gesloten. Wat betreft de eventuele veranderingen in de verkeersloop zullen de bussen zowel in de tijdelijke als in de eindsituatie niet door de Eburonenweg gaan.
- c. Indien de gevolgen van de nieuwbouw door reclamant anders gewaardeerd worden dan onder a is geschetst, zal op grond van een onafhankelijk onderzoek bepaald moeten worden of daadwerkelijk een waardevermindering heeft plaatsgevonden.
- d. Voorzien is dat de bussen van de Scharnerweg naar de Frankenstraat in de tijdelijke situatie gebruik maken van de bouwweg die gelegen is bovenop de tunnel.

conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 4

(per e-mail 28 oktober 2015, reg. nr. 2015....)

Zienswijzen:

Reclamant heeft bezwaar tegen het afsluiten van de Frankenstraat in westelijke richting. In de aanvraag wordt vermeld dat deze afsluiting pas na het gereedkomen van de Groene Loper cq. de Parklaan zal gebeuren. Volgens reclamant klopt dit niet, omdat de afsluiting eerder zal plaatsvinden, namelijk al bij de aanvang van de nieuwbouw, daar dit terrein ingericht wordt als tijdelijke parkeerplaats voor de klanten van de Albert Heijn. Er is daarom geen rekening gehouden met de afwikkeling van vracht- en ander verkeer in de periode tussen de aanvang van de werkzaamheden en ingebruikname van de Parklaan. Met name trailers van 10 tot 12 meter lengte zullen door woonwijken gaan rijden of moeten keren om de Frankenstraat weer te verlaten, na het afleveren van goederen bij de winkels. Ook zal de ontsluiting van de winkels zal nog bekeken moeten worden, bij afsluiting van de Frankenstraat in westelijke richting.

Ingetrokken

Reclamant 4 heeft per e-mail van zaterdag 21 november 2015 aangegeven dat hij zijn zienswijze intrekt.

De intrekking van de zienswijze is schriftelijk bevestigd aan reclamant. Tevens is duidelijk gemaakt dat met de intrekking voor reclamant een einde is gekomen aan de planprocedure.

Reclamant 5

(per fax d.d. 28 oktober 2015, reg. nr. 2015-37064 en bij brief d.d. 29 oktober 2015, reg. nr. 2015-...)

Zienschwijken:

- a. De nieuwbouw van de Albert Heijn, Etos en Gall&Gall zijn nu vrijwel tegen het perceel van reclamant geprojecteerd. De achterkant van de nieuwbouw zal over de gehele lengte van de tuin van belanghebbende komen te staan. Er zal sprake zijn van een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbende. Het woongenot wordt hier door aangetast en ook kan schade aan beplanting ontstaan;
- b. Ten opzichte van de bestaande situatie zal door de enorme bouwmassa sprake zijn van een grote inbreuk en een onaanvaardbare beperking;
- c. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de belangen van alle betrokkenen. En reclamant vraagt of het plan alleen dan wordt vastgesteld als de gevolgen voor haar perceel zijn gewaarborgd.

Overweging.

Reclamant en de initiatiefnemer zijn tot een vergelijk gekomen waarbij de grieven van haar zienschwijken worden weggelaten. Zo krijgt reclamant inspraak in de keuze van de kleur van de achtergevel van de nieuwbouw dat aan haar tuin grenst. De initiatiefnemer realiseert vervolgens een toegang over haar grond naar de tuin van reclamant. Reclamant krijgt hierover een recht van overpad en een sleutel van de hekken.

De afspraken zullen worden uitgewerkt en vastgelegd in een overeenkomst.

conclusie: deze zienschwijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 6

(per e-mail 28 oktober 2015, reg. nr. 2015.37017)

Zienschwijken:

- a. Reclamant meent dat de gehele verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk wordt door het elkaar kruisende verkeer en de diverse verkeersstromen, vanwege het feit dat de verkeersdruk op de Scharnerweg behoorlijk wordt verhoogd. Dit zal komen door het realiseren van twee in- en uitritten aan de Scharnerweg en een enkele uitrit waarbij men alleen in de noordelijke richting zijn weg kan vervolgen. Het risico van verkeersongelukken wil reclamant nadrukkelijk onder de aandacht brengen van de raad;
- b. Het object aan de Scharnerweg 108 is een gemeentelijk monument. In de objectgegevens van de gemeentelijke monumentenlijst wordt aangegeven dat de villa en de tuin één geheel vormen. De nieuwbouwplannen geven aan dat de tuin aan de linkerkant aan het terrein van de Albert Heijn wordt toegevoegd, waardoor de linkerkant op één meter van een vier meter hoge luifel komt te staan met een diepte van vier meter;
- c. Ook de luifel zal volgens reclamant afbreuk doen aan de monumentale omgeving, omdat het qua stijl zal refereren aan de villa en ook dusdanige afmetingen dat deze zal detoneren en domineren in het geheel;
- d. De welstandscommissie is akkoord gegaan met de plannen van de Albert Heijn. Reclamant vraagt zich af of deze goedkeuring niet gebeurd is onder de grote tijdsdruk van dit project;
- e. Reclamant vraagt om een aanpassing van de luifel zodat de rechtse gedeelte op één lijn komt met het object van de Scharnerweg 108 en een verbetering van de verkeerssituatie bij de in- en uitritten aan de Scharnerweg en in ieder geval een zebapad op de Scharnerweg ter hoogte van de Hunnenweg om de veiligheid van overstekende voetgangers te garanderen.

Overweging.

- a. Bij het ontwerp van de nieuwe infrastructuur is rekening gehouden met de omvang en richting van de verkeersstromen van de diverse verkeersdeelnemers. Er zal duidelijk sprake zijn van overzichtelijke en acceptabele verkeersveilige verkeerssituatie voor alle verkeersdeelnemers.
- b. In het vigerende bestemmingsplan Maastricht Centraal is de Villa Cox Geelen (Scharnerweg 108) aangemerkt als een karakteristiek pand en om die reden is de sloop van het architectuurhistorisch waardevolle gebouw voorkomen. Het gebouw heeft echter niet de status

van gemeentelijk monument, omdat het gemeentelijk erfgoed sinds de invoering van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) rechtstreeks via de bestemmingsplannen wordt beschermd. De door U aangehaalde omschrijving met objectgegevens uit de gemeentelijke monumentenlijst hebben betrekking op een inventarisatie die in het jaar 2000 is uitgevoerd. Deze inventarisatiegegevens zijn echter niet opgenomen in het BP Maastricht Centraal

- c. De waardering die voor het pand Scharnerweg wel in het BP Maastricht Centraal is opgenomen heeft uitsluitend betrekking op het gebouw en niet op de kavel of de tuin rond de Villa. De vraag of de luifel qua vormgeving, materialisatie en schaal passend is in de omgeving, is aan de orde gekomen bij de welstandstoets. Het bouwplan heeft in die procedure de instemming gekregen van de welstands- en monumentencommissie. De luifel is geïnspireerd op de vormgeving van de villa maar moet zeker niet als een verlengstuk of uitbreiding van de villa worden gezien. Het materiaalgebruik wijkt af (staal en hout) en aan de architect wordt meegegeven ook in kleur te zoeken naar een genuanceerde afwijking ten opzichte van de villa. Tenslotte: de luifel is slank en transparant vormgegeven en wijkt daardoor ook af van de villa en zal er zeker niet mee concurreren.
- d. Het plan is op 17 maart 2015 bij de welstandscommissie toegelicht door de architect in aanwezigheid van de stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht. Met hen hebben de leden van de commissie uitvoerig gesproken. Besproken is onder andere de situering van de nieuwbouw mede in relatie tot de beide villa's, het ontsluiten van het terrein met het auto parkeren en het laden en lossen, het herkenbaar maken van het winkelcentrum aan de Scharnerweg door middel van een langzaam-verkeer-route overdekt met een luifel en de rafelranden. De strakke moderne luifel die als een kader werkt, waarvoor de historische-moderne villa als inspiratiebron heeft gediend, heeft de commissie als ordenend element positief gewaardeerd. Op 28 april 2015 heeft de commissie geoordeeld over de visuele hinder van de naamsaanduiding op de luifel in relatie tot de villa. Daarbij heeft zij opgemerkt dat de overlegde detaillering en het voorgestelde materiaal en kleurgebruik voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Ook de reclamevoering voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Later heeft de commissie zich nog gebogen over een bemonstering van de baksteen ter beoordeling. De welstandscommissie heeft zich de tijd genomen om het plan goed te beoordelen. Niet wordt ingezien dat er sprake van instemming door enig tijdsdruk.
- e. Bij het ontwerp van de nieuwe infrastructuur is rekening gehouden met de omvang en richting van de verkeersstromen van de diverse verkeersdeelnemers. Er zal dadelijk sprake zijn van een overzichtelijke en acceptabele verkeersveilige verkeerssituatie voor alle verkeersdeelnemers. Gelet op de te verwachte omvang van de overstekende voetgangersstroom ter hoogte van de Hunnenweg is een zebrapad niet wenselijk. Er wordt wel voorzien in een oversteekplaats in twee etappes met een wachtlocatie in middenberm van de Scharnerweg. Het ontwerp is dusdanig vormgegeven dat het in de toekomst, bij een groter aantal overstekende voetgangers, niet onmogelijk is om een zebrapad aan te leggen.

conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 7

(per e-mail 29 oktober 2015, reg. nr. 2015.37216)

Zienswijzen:

- a. Uit de plantekening blijkt niet waar de toekomstige locatie van het milieuperron komt te liggen. Wel staat in het geluidsrapport dat het milieuperron is voorzien nabij de woningen aan de Frankenstraat. Reclamant vraagt om in overleg met Ahold een locatie voor het nieuwe milieuperron te kiezen die voor alle bewoners rond het plangebied zo weinig mogelijk geluidhinder oplevert. Volgens reclamant is de zuidwesthoek van het terrein een geschikte plaats hiervoor;
- b. In het plan is voorzien in een Y-vormige aansluiting van de Frankenstraat op de Parklaan waarbij autoverkeer vanuit de Frankenstraat uitsluitend in noordelijke richting de Parklaan op kan rijden. Reclamant pleit echter voor een rotonde.

Overweging.

- a. Het milieuperron wordt verplaatst naar een plek naast de inrit op de zuidoosthoek van het terrein, ver van de meeste woningen in de omgeving. Echter in het bestemmingsplan wordt een

milieuperron, zijnde een bouwwerk geen gebouw zijnde, binnen de bestemming 'Verkeer' rechtstreeks toegelaten zonder dat het precies op een locatie wordt aangeduid.

- b. Dit betreft een onderdeel van het Plan de Groene Loper als onderdeel van het A2 project. Deze wijze van aansluiting is integraal onderdeel van het concept dat Avenue2 heeft aangeboden en wij als gemeente hebben geaccepteerd. De groene loper wordt uitgevoerd in de vorm zoals afgesproken, ongeacht de ontwikkelingen van de Albert Heijn aan de Scharnerweg. Een aanpassing van het ontwerp op deze locatie is door de geprojecteerde nieuwbouw niet noodzakelijk, omdat de hoofdaansluiting gelegen is aan de Scharnerweg en alleen een secundaire uitrit op de Frankenstraat uitkomt. Om die reden is een rotonde niet een passende verkeersmaatregel. De geprojecteerde verkeerssituatie is veilig.

conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Samenvatting conclusies:

Wij achten de door reclamanten 1 tot en met 3 en 5 tot en met 7 kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpplan.