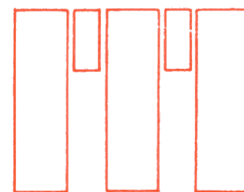


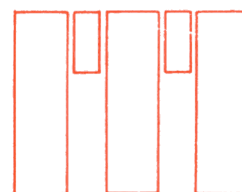
bouwinitiatief 65 woningen



SCHARNERWEG 66-68
6224 jh maastricht



01 april 2021



Adres Scharnerweg 66-68
6224 JA MAASTRICHT

Kadastraal Maastricht, sectie F
nrs. 6404, 4390, 4391 en 4392

Opdrachtgever Michel Rompelberg
De Valk 3
6301 HR VALKENBURG AAN DE GEUL
043 6010090
info@michelrompelberg.nl

Opmaak Michel Rompelberg Bouwadvies
De Valk 3
6301 HR VALKENBURG AAN DE GEUL
043 6010090
info@michelrompelberg.nl

in samenwerking met:

TEAM architec/kten
Businesspark C'MILL
Jan Camperstraat 7
6416 SG HEERLEN

Bijlagen	blad 01	situatie bestaand	dd. 010421
	blad 02	3D impressie bestaand	dd. 010421
	blad 03	situatie bestemmingsplan	dd. 010421
	blad 04	3D impressie nieuw	dd. 010421
	blad 05	platte gronden	dd. 010421

1. INLEIDING

Het voorliggend bouwinitiatief betreft de aanvraag omgevingsvergunning deel ruimtelijke ordening met betrekking tot de stedenbouwkundige wijziging van de bestaande toestand:

detailhandel begane grond en wonen op de verdiepingen straatzijde met parkeren op maaiveldnivo

naar de nieuwe toestand:

complex met 65 zelfstandige wooneenheden met parkeren onder de woningen.

De nieuwe toestand geheel binnen het aanwezige bouwvolume.

En wel op de locatie plaatselijk bekend gemeente Maastricht, Scharnerweg 66-68. De totale locatieoppervlakte betreft circa 2.988m²,

3. ARCHIEFONDERZOEK

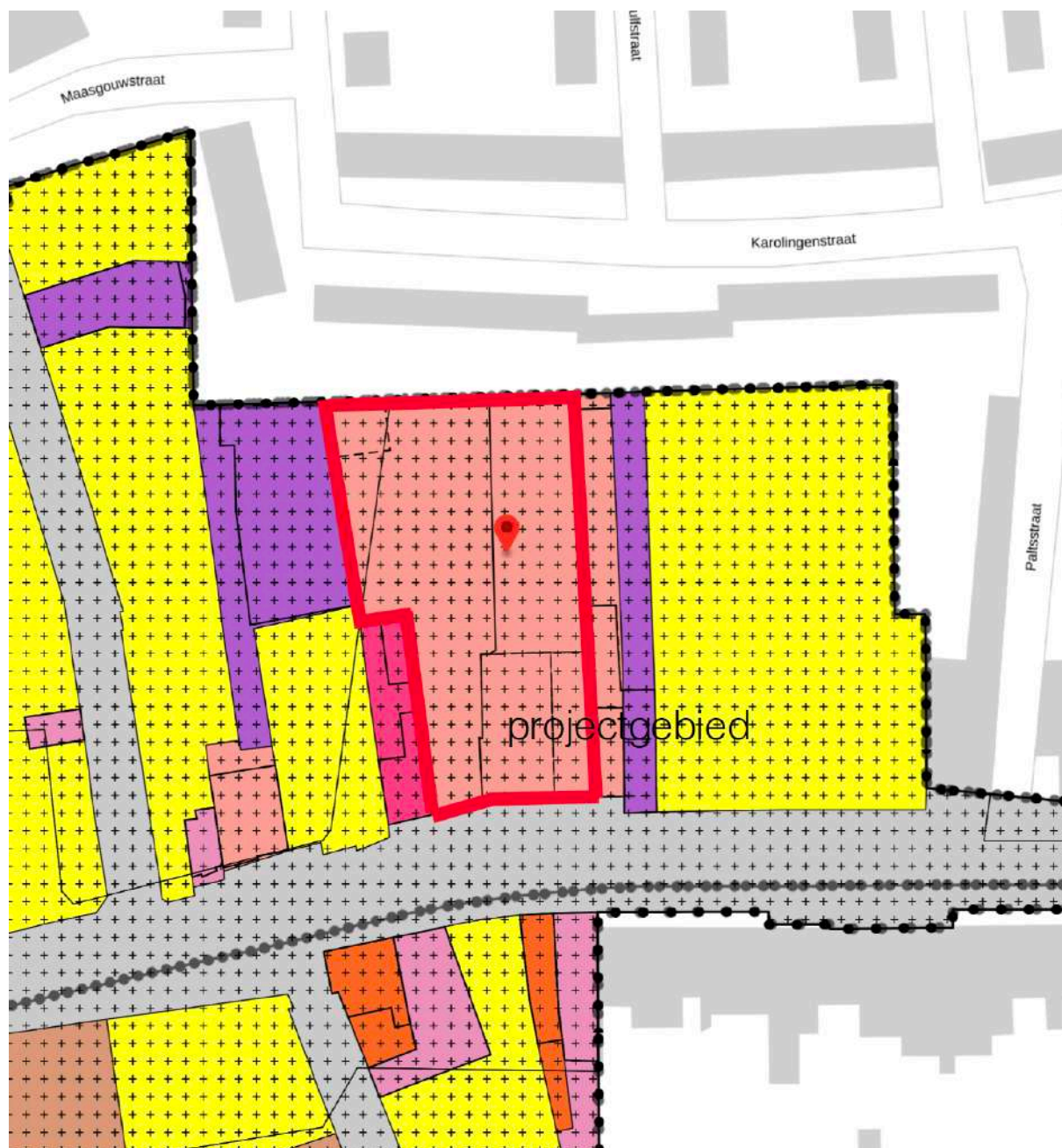
Onderzoek naar de laatste bouwvergunningen met betrekking tot de locatie Scharnerweg 66-68 heeft vooralsnog niets opgeleverd.

Er is een verzoek ingediend bij het Historisch Centrum Limburg tot inzage van het bouwdoosier. Echter vanwege de Covid-19 voorzorgsmaatregelen is er helaas nog respons geweest.

De locatie was als laatste in gebruik als detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping voorbouw.

4. BESTEMMINGSPLAN

De locatie Scharnerweg 66-68 maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Maastricht-Centraal.



snede uit de verbeelding bestemmingsplan Maastricht-Centraal

Voor de locatie Scharnerweg 66-68 is geldend de **enkelbestemming: 'detailhandel'**

Artikel 5Detailhandel

5.1Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor de uitoefening van een maatschappelijke functie;
- c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn' tevens een magazijn uitsluitend ten behoeve van het aangrenzende detailhandelsbedrijf;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kookstudio' tevens een kookstudio;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - apotheek' tevens een apotheek;
- g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' wonen op de verdieping;
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i parkeervoorzieningen;
- j groenvoorzieningen;
- k water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2Bouwregels

5.2.1Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

5.2.2Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- c de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn mogen uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 2 de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 - 3 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 4 de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

Om te komen tot de gewenste bestemming wonen op deze locatie bieden de planregels van het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheden tot wijziging van de gebruiksregels.

Uitgangspunt is dat het voorliggend bouwinitiatief kwa bouwvolume binnen het bouwvolume van de bestaande toestand blijft.

Derhalve bestaat de mogelijkheid gebruik te kunnen maken van de 'kruimelgevallenregeling' en wel specifiek artikel 4 bijlage II BOR lid 9, zijnde strijdig gebruik.

- 9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

5. REALISATIE 65 WONINGEN

De huidige locatie Scharnerweg 66-68 herbergt winkelruimte met een bvo van circa 1.165m², verdeeld over meerdere units.

Verder zijn aan de straatzijde een drietal woningen op de verdiepingen in gebruik. En wordt er geparkeerd op maaiveldnivo van het eigen terrein.



overzichtsfoto locatie met parkeren

De locatie Scharnerweg 66-68 wordt omsloten door voornamelijk woningbouw met twee en/of drie bouwlagen afgedekt met een lessenaarsdak. Een vreemde eend in de bijt is de aangrenzende opstal waar een drankenhandel in gevestigd is. Deze is gelegen aan de linkerzijde van het perceel Scharnerweg 66-68.

De grondgebonden woningen aan de achterzijde van het perceel, gelegen aan de Karolingenstraat, hebben allen een eigen tuin achter de woning.



bestaande situatie met maatvoering conform bestemmingsplan



3D impressie van de huidige situatie omgeven door woningbouw

Voor deze locatie wordt voorgesteld de ontwikkeling van 65 zelfstandige gestapelde woningen, met een gemiddelde bruto gebruiksoppervlakte van 45m². De keuze voor zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van circa 45m² komt onder andere voort uit eigen onderzoek naar woningbehoefte bij makelaars waar mee wordt samen gewerkt.

Door juist de keuze van dit type woningen kan voldaan worden aan het gestelde in de 'woonvisie Maastricht 2018', namelijk het leveren van voldoende (woon)kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid. Met nadruk op betaalbaarheid en wel onder de liberalisatiegrens. Momenteel per 01 januari 2021 maximaal € 752,33. Deze woningen passen uitstekend binnen dit segment.

En sluit dan ook goed aan binnen de vraag in het Maastrichtse voor de doelgroep van met name starters en kenniswerkers. Een doelgroep die vaak ondersneeuwt t.o.v. de doelgroep studenten.

Zoals reeds bij de toets bestemmingsplan is aangegeven blijft de ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw in principe binnen het bouwvolume van de huidige opstal. En dus het binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.



nieuwe situatie met het groene binnenterrein



3D impressie van de nieuwe toestand

Als dakvorm is gekozen voor met name platte daken, om de volgende redenen:

- gezien de oriëntatie van de bebouwing behoort het opnemen van zonnecellen tot de mogelijkheid zonder afbreuk te doen aan het visuele;
- voor het doorzetten van het groene karakter van de aangrenzende tuinen kan de vijfde gevel in deze van de noordblok worden afgewerkt met een 'groen' sedum dak;

Verder zal bij de uitwerking van de plannen de aandacht liggen bij het inpandig verwerken van de installaties. En het gebruik van duurzame materialen.

Bij de verdere uitwerking van de plannen, of indien op verzoek van de gemeente in een eerder stadium, zullen er milieu onderzoeken op de locatie worden uitgevoerd. Eerste verkennende visuele onderzoeken van deskundigen geven niet aan dat, ondanks het parkeren op maaiveldniveau, er sprake is van milieutechnische vervuilingen.

6. PARKEREN

De locatie Scharnerweg 66-68 is gelegen in zone B.

winkelfunctie	5,5 parkeerplaats/100m ² bvo
woning gbo < 60m ²	0,6 parkeerplaats/woning
woning gbo 60 – 110 m ²	1,5 parkeerplaats/woning
woning gbo >110m ²	1,6 parkeerplaats/woning

BESTAANDE SITUATIE;

Volgens opgave van de BAG viewer kadaster,

*	Scharnerweg 66	winkelfunctie 625m ² bvo	34,375pp
*	Scharnerweg 68	winkelfunctie 550m ² bvo	30,25pp
*	Scharnerweg 68a	woning 69m ² gbo	1,5 pp
*	Scharnerweg 68b	woning 69m ² gbo	1,5 pp
*	Scharnerweg 68c	woning 127m ² gbo	<u>1,6 pp</u>
	Totaal aantal parkeerplaatsen bestaande situatie		69 stuks

NIEUWE TOESTAND:

Volgens bijgaande tekening blad 05, platte gronden nieuwe toestand,

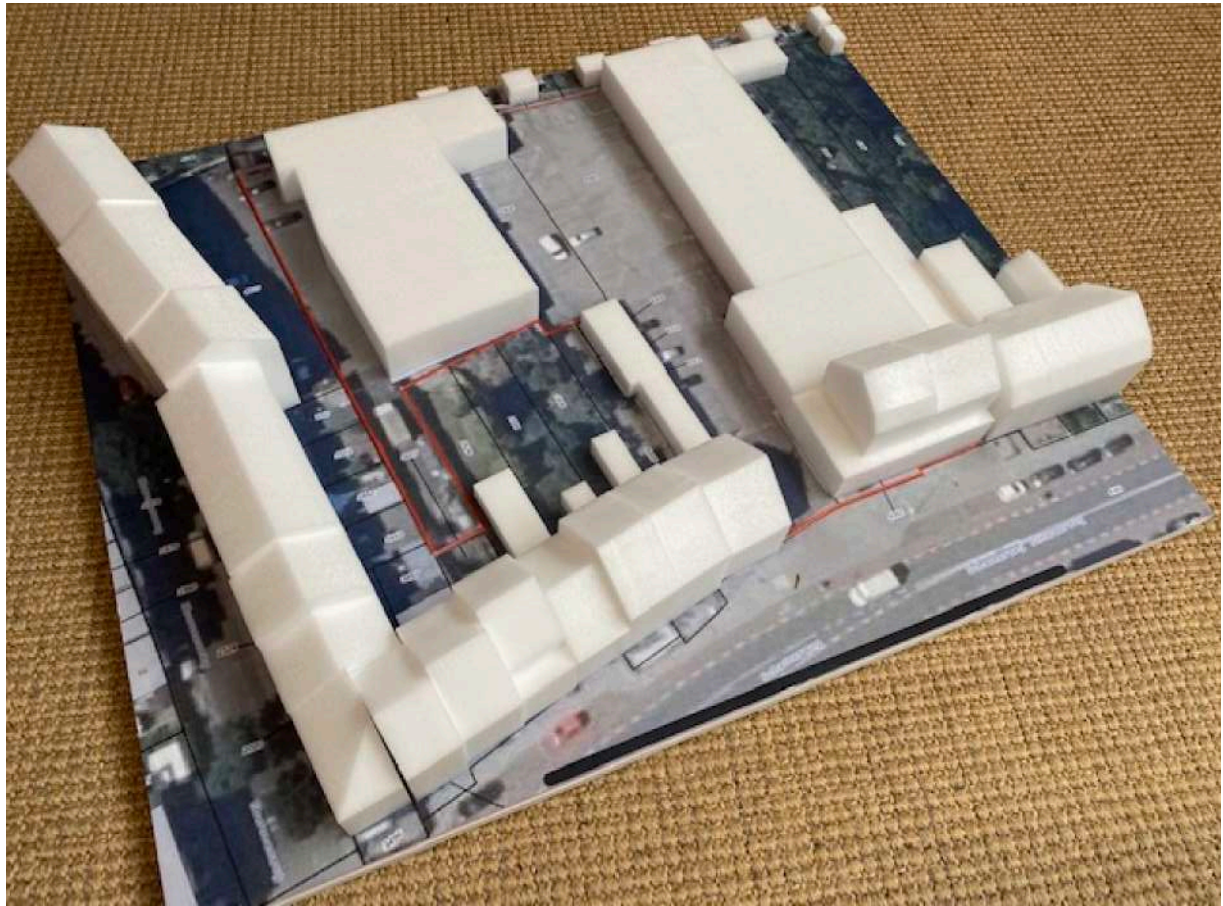
*	65 woningen gemiddeld 45m ² bvo	
	65 x 0,6parkeerplaats/woning	39 stuks

Ondanks dat er aan de parkeernorm volgens bovenstaande berekening wordt voldaan zal er 44 nieuwe parkeerplaatsen onder de woningen worden gerealiseerd.

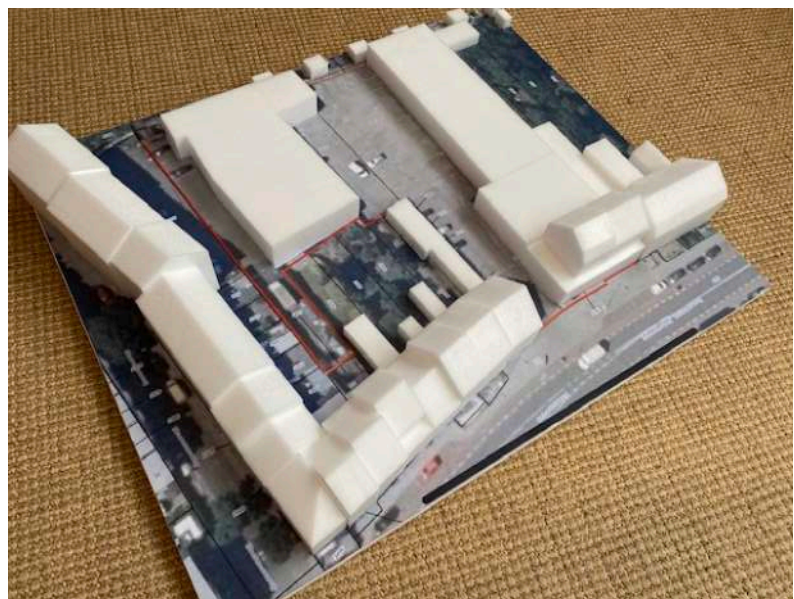
7. FOTO'S HUIDIGE SITUATIE



1 - luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, noordzijde gericht



2 – maquette bestaande toestand



3 – maquette bestaande toestand



4 – luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, centrum Maastricht gericht



55 – luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, oostzijde gericht



6 – toegang locatie Scharnerweg 66-68



57- overzicht front locatie Scharnerweg 66-68



8 – panden Scharnerweg 68, 68A, 68b en 68C



9 – straatgevel Scharnerweg 68 <-> 40



10 – Scharnerweg met zicht richting centrum



11 – straatgevel links van locatie



12 – zicht richting centrum



13 – poort met toegang tot locatie



14 – locatie met zicht naar toegang



15 – gevels winkels



16 – zicht op aansluitende bebouwing achter locatie.