

Woningen Scharnerweg

Stedenbouwkundige onderbouwing

Scharnerweg 66-68c Maastricht

November 2022

Versie: 01 maart 2023

Inhoudsopgave

Pagina nr.	Omschrijving
1	Inhoudsopgave
2	Colofon
3	Inleiding
4	Kadaster
5	Archief onderzoek
6	Luchtfoto's en maquette huidige situatie
7	Foto's huidige situatie - deel 1/2
8	Foto's huidige situatie - deel 2/2
9	Stedenbouwkundige ligging plangebied
10	Bestaande toestand gebouwopzet
11	Kenmerken gevels Scharnerweg
12	Uitgangspunten stedenbouwkundig weefsel
13	Uitgangspunten gevelopzet
14	Stedenbouwkundige opzet
15	Maquette nieuwe situatie
16	1e schetsen plattegrond ontwikkeling
17	Doelgroep toekomstige bewoners
18	Voorbeeld plattegronden
19	Parkeerbehoefte
20	Fietsparkeren



Colofon

Adres	Scharnerweg 66-68 6224 JA Maastricht
Kadastraal	Maastricht, sectie F nrs. 4390,4391, 4392 en 6404
Opdrachtgever	Maes Vastgoed De heer M.J.H. Maes Wycker Grachtstraat 25 6221 CV Maastricht KvK 14088457 043 - 321 6070 info@maesvastgoed.nl
Opmaak	Michel Rompelberg Bouwadvies De Valk 3 6301 HR Valkenburg aan de Geul 043 - 601 0090 info@michelrompelberg.nl in samenwerking met: TEAMarchitec/kten Businesspark C'Mill Jan Camperstraat 7 / 0.14 6416 SG Heerlen info@teamarchitecten.eu



Luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, noordzijde gericht.

Inleiding

Het voorliggende bouwinitiatief betreft de stedenbouwkundige onderbouwing van de bestaande toestand:

Detailhandel begane grond en wonen op de verdiepingen straatzijde met parkeren op maaiveldnivo. Huidig oppervlakte detailhandel met opslag 1.348m² BVO en 3 woningen straatzijde. Tevens 46 autoparkeerplaatsen, containeropslag en fietsenstalling op buitenterrein.

Naar de nieuwe toestand:

Totale nieuwbouw met detailhandel - 530m² BVO - straatzijde, 40 zelfstandige wooneenheden - groot gemiddeld 48m² BVO - en parkeren op binnenterrein.

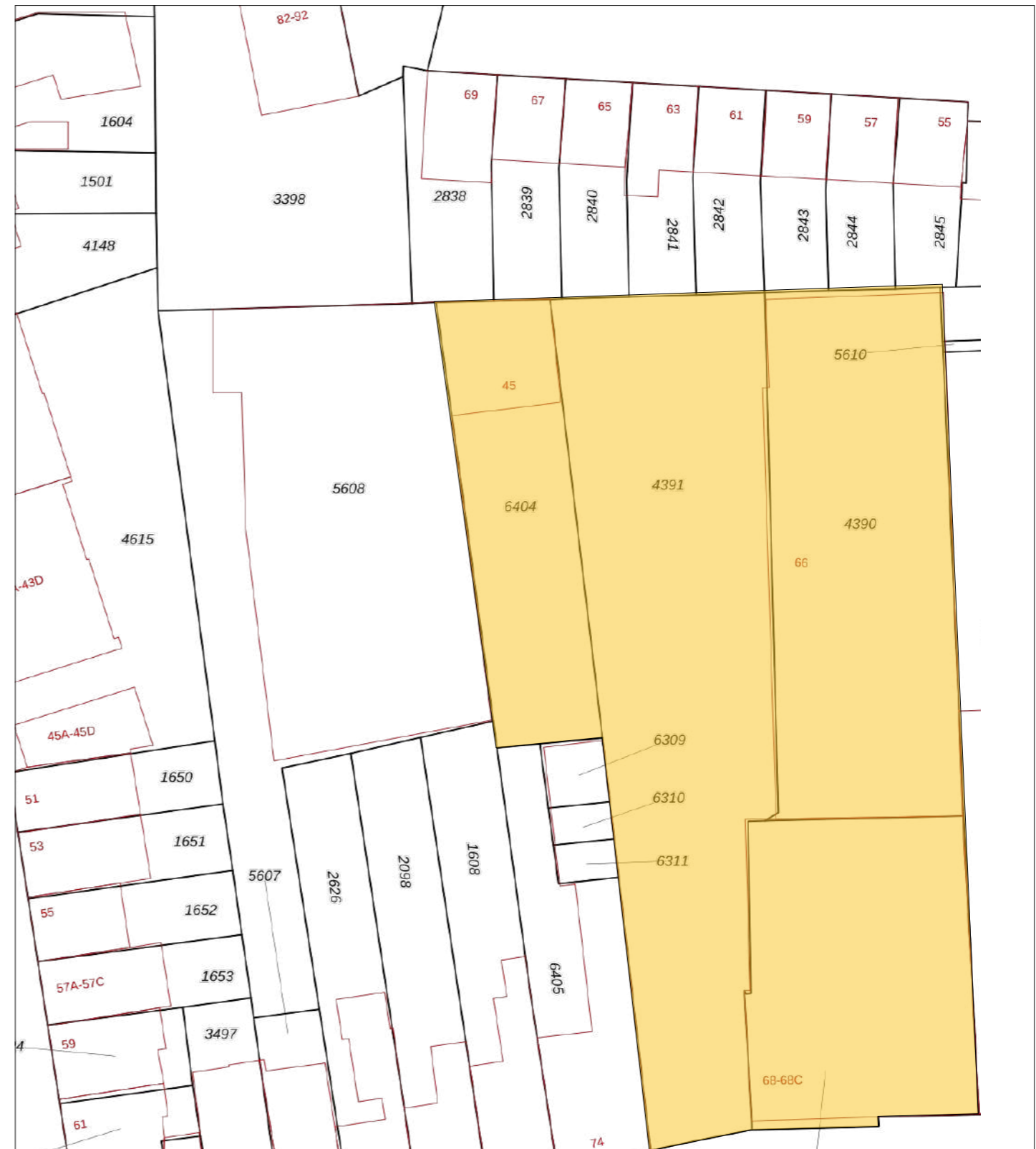
Waarbij het bouwvolume achterbouw van de nieuwe toestand geheel binnen het aanwezige bouwvolume valt. En verder het afbouwen van de straatgevel d.m.v. toevoeging bouwvolume.

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

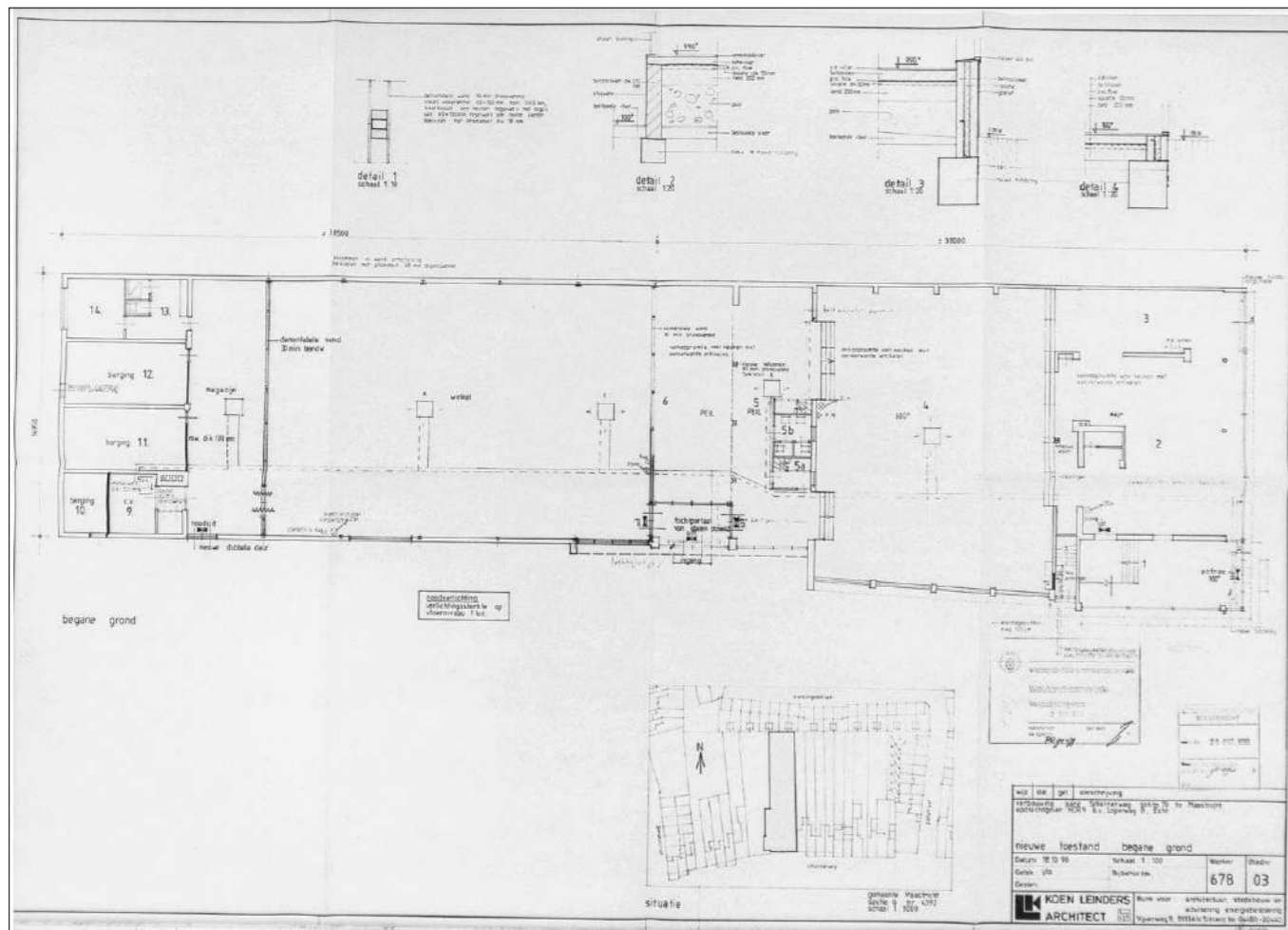
Kadaster



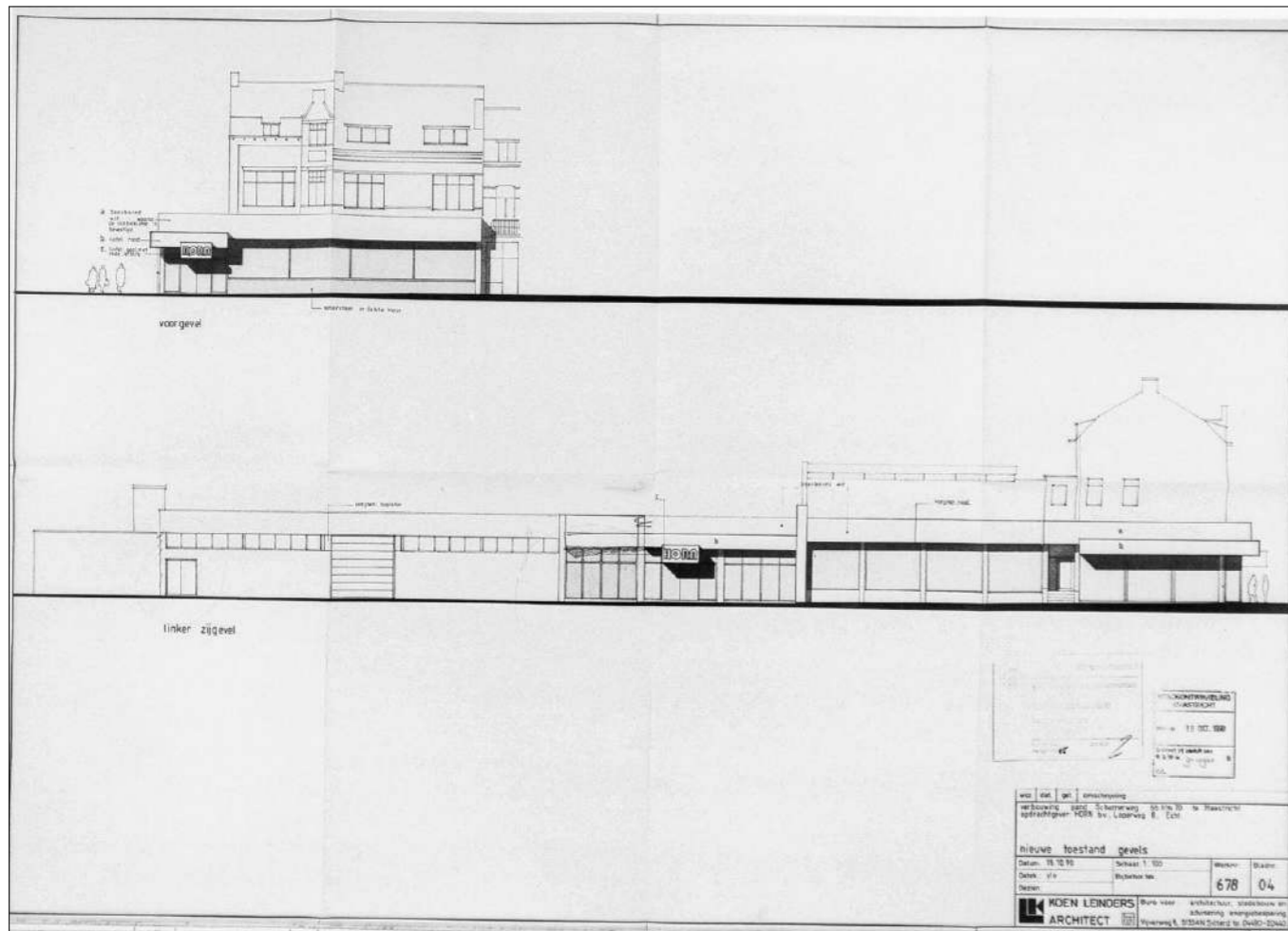
Luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, noordzijde gericht.



Kadastrale situatie locatie Scharnerweg 66-68
Kaart is noordgericht, doch niet op schaal



Bouwvergunning 1990 ombouw naar detailhandel



Gevels van verleende bouwvergunning in 1990

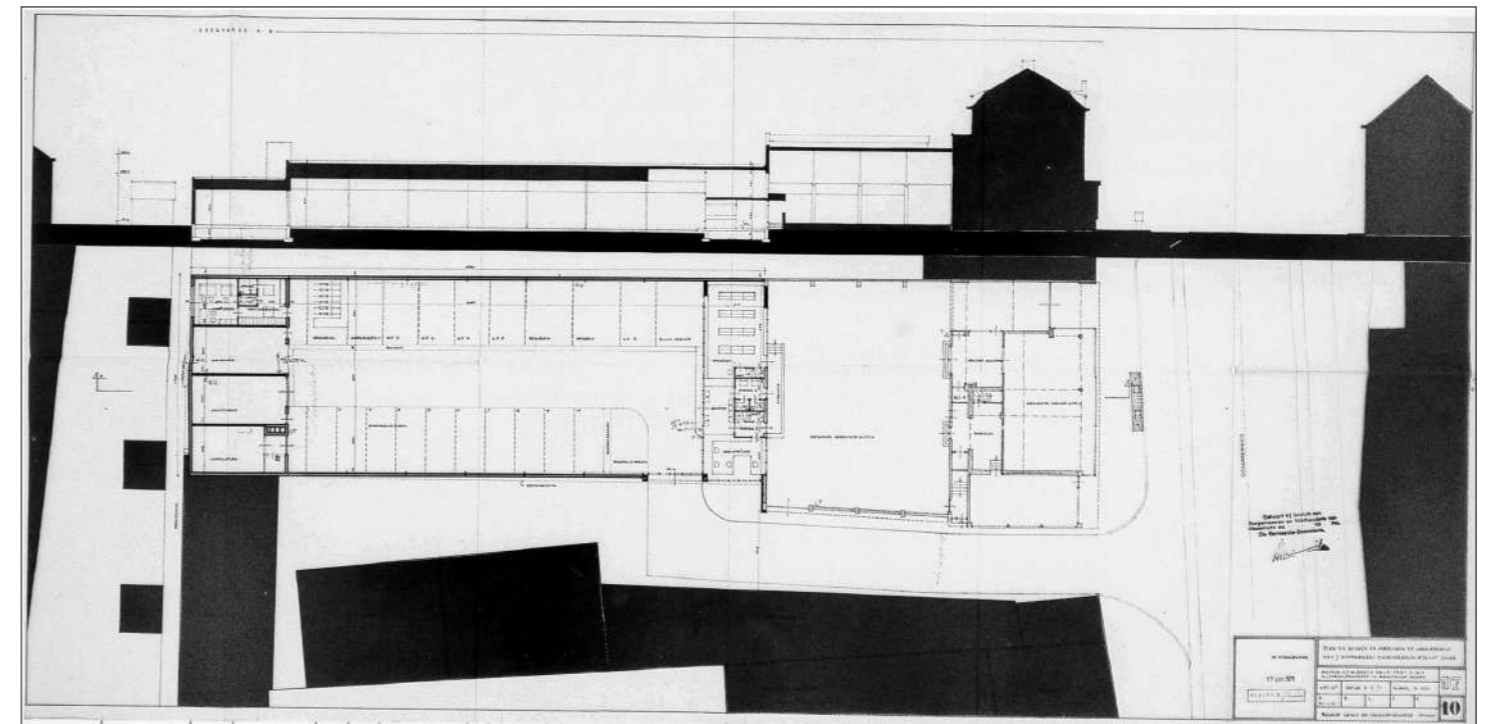
Archief onderzoek

Voor deze studie stedenbouwkundige onderbouwing heeft er een onderzoek plaatsgevonden in de archieven naar de bebouwingen in het verleden.

Blijkens de archieven van het RHCL is er in 1970 een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van een garagebedrijf op de locatie. Een en ander ter vervanging van autostallingsboxen ter plaatse.

Na het faillissement van de garagehouder zijn de opstallen verbouwd tot winkelruimten met parkeren op het binnenterrein.

De verdiepingen van de drie woningen aan de Scharnerweg worden nog steeds bewoond, zijnde zelfstandige eenheden. Met centrale ontsluiting vanaf het binnenterrein.

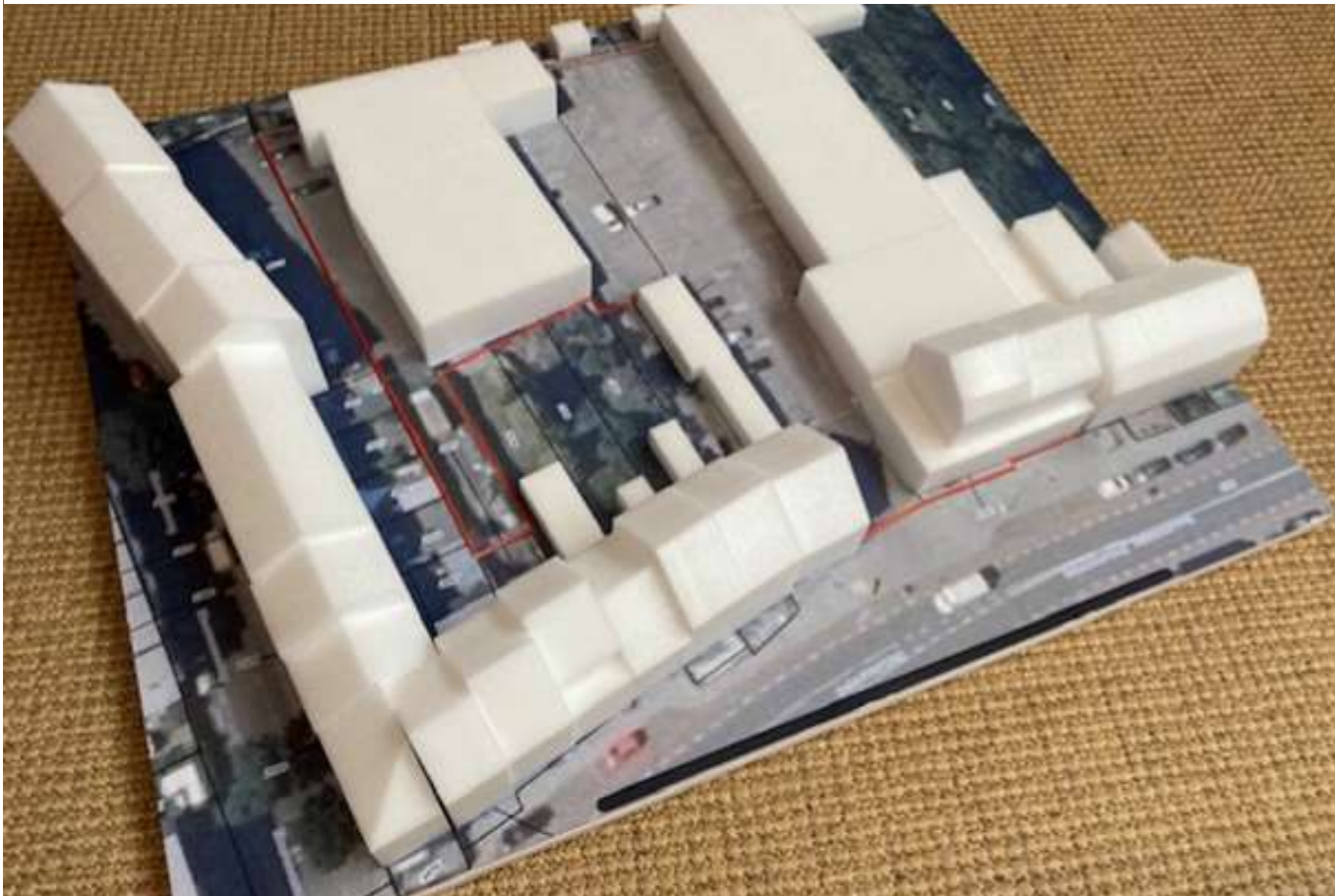


Bouwvergunning garagebedrijf 1970

Luchtfoto's en maquette huidige situatie



1 - Luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, noordzijde gericht.



2 - Maquette bestaande toestand



3 - Luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, centrum Maastricht gericht.



4 - Luchtfoto locatie Scharnerweg 66-68, oostzijde gericht.

Foto's huidige situatie - deel 1/2



6 - Toegang locatie Scharnerweg 66-68



7 - Overzicht front locatie Scharnerweg 66-68



8 - Panden Scharnerweg 68, 68A en 68B



9 - Straatgevel Scharnerweg 68 <-> 40



10 - Scharnerweg 66-68 met zicht richting centrum



11 - Straatgevel links van locatie

Foto's huidige situatie - deel 2/2



12 - Zicht richting centrum



13 - Poort met toegang tot locatie

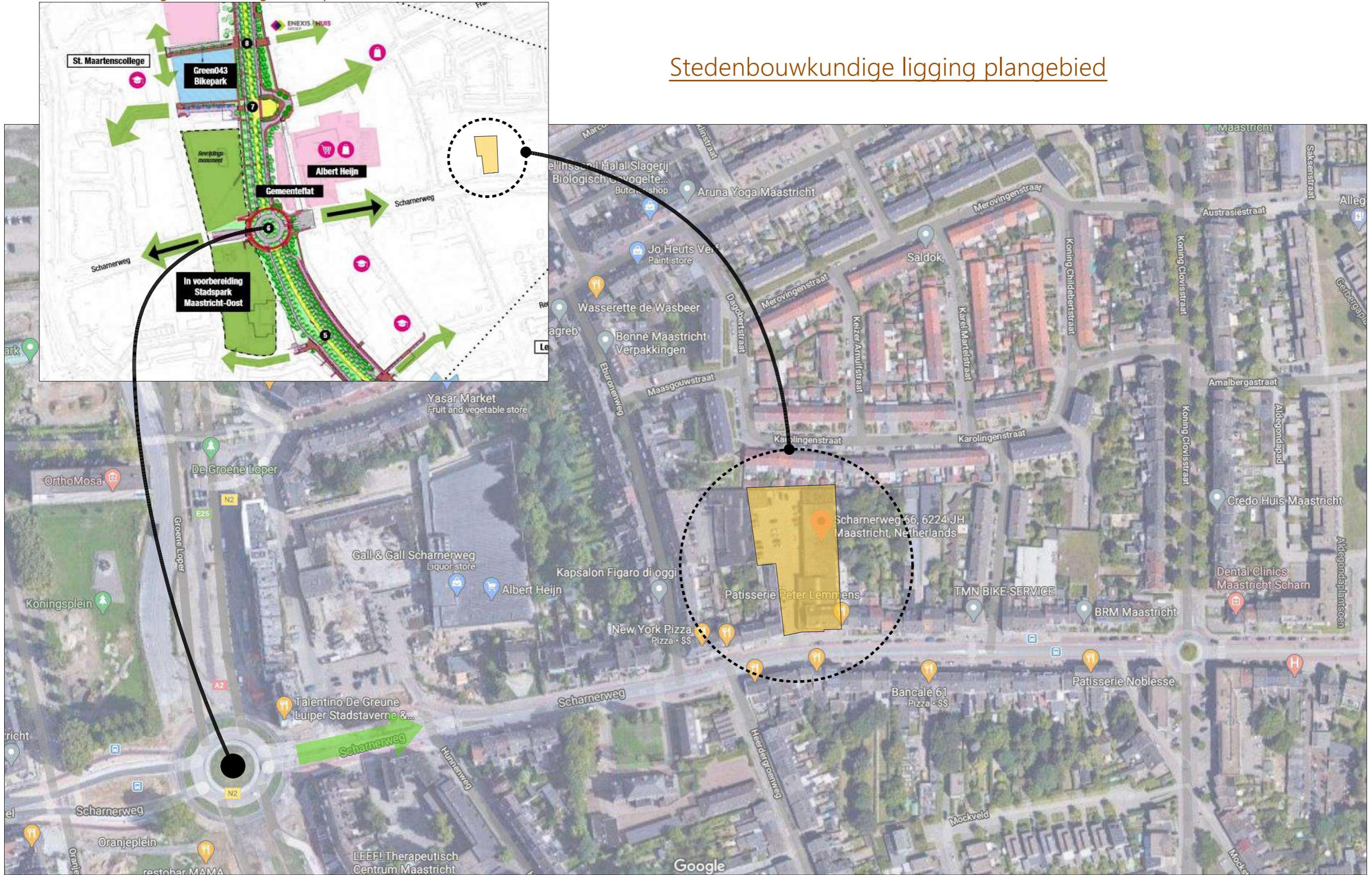


14 - Locatie met zicht naar toegang en gevel winkels



15 - Zicht op aansluitende bebouwing achter locatie

Stedenbouwkundige ligging plangebied



Luchtfoto - situatie in stedenbouwkundige context



Stedenbouwkundig model - bestaande toestand.

Bestaande toestand gebouwopzet



Foto Scharnerweg - bestaande toestand.

Huidige stedenbouwkundige opzet:

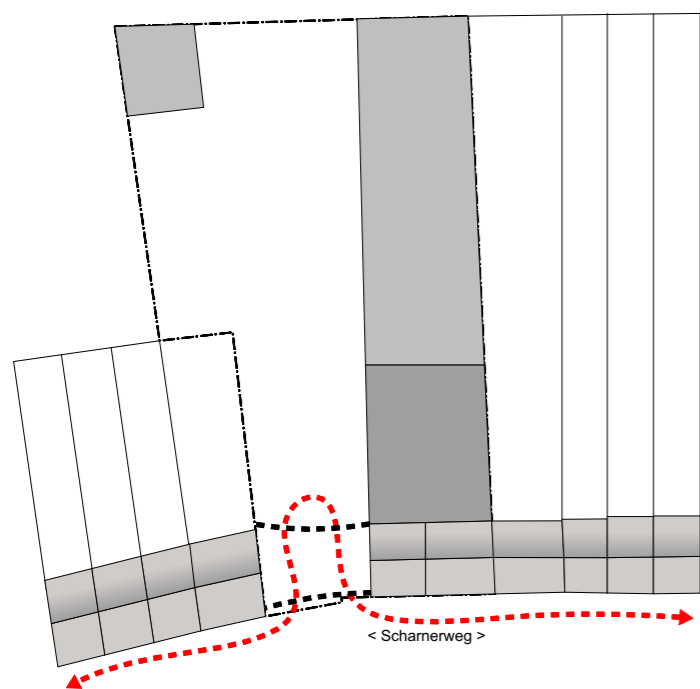
De Scharnerweg kent een lintbebouwing die ter plaatse van de huisnummers 66 t/m 68 wordt onderbroken. Deze opening is te lezen als een 'fout' in het stedenbouwkundig weefsel die eigenlijk opgelost zou moeten worden.

Huidig gebruik:

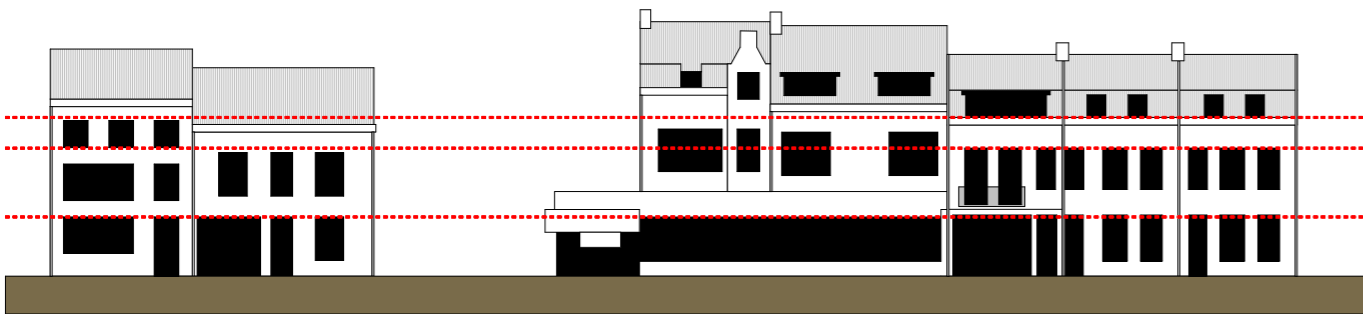
In de huidige situatie wordt deze locatie gebruikt voor meerdere winkels in het aanwezige 1-laagse bouwvolume tot op de achtererfgrens van het perceel. Ook niet passend in het stedelijk weefsel van de naastliggende bebouwing. De winkelfunctie op de begane grond aan de Scharnerweg is echter wel passend in het stedelijk weefsel.

Huidige gevelopzet:

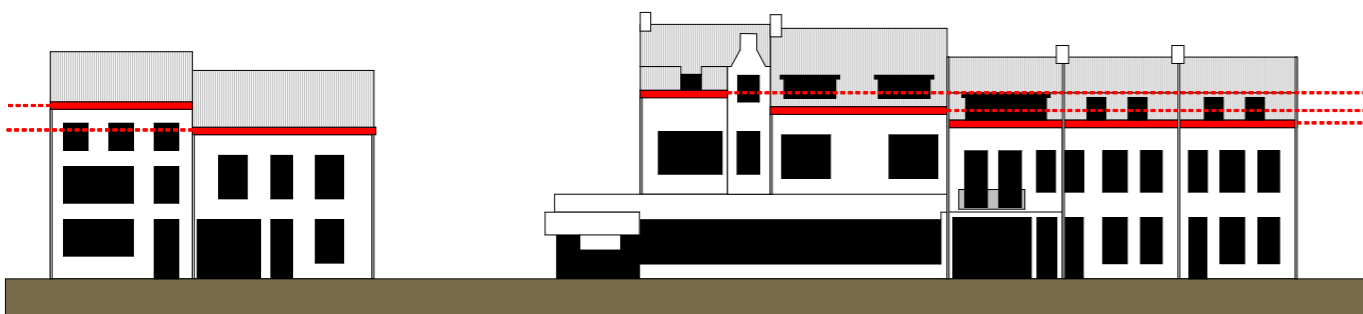
In de huidige situatie heeft de gevel aan de Scharnerweg een horizontale verdeling, benadrukt door de luifel van de winkel. Deze horizontaliteit komt verder niet voor aan de Scharnerweg.



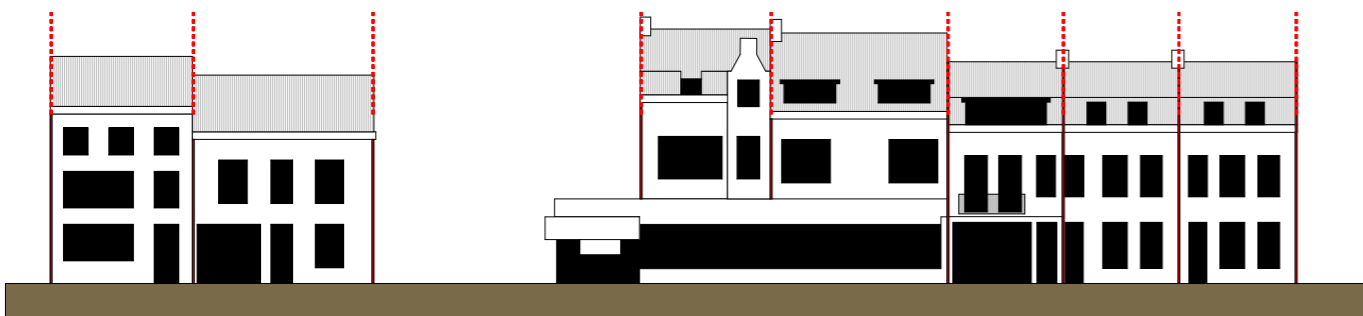
De Scharnerweg met het 'gat' de lintbebouwing en de openbare toegang naar het achtergebied.



Horizontale functionele indeling.



Horizontale verspringen in de gothoogtes.



Vertikale verdeling door de hemelwaterafvoeren en de diversiteit in het metselwerk.



Opening in het stedelijk weefsel na sloop nrs. 66 tm 68.

Kenmerken gevels Scharnerweg



Foto Scharnerweg - bestaande toestand.

Horizontale verdeling:

De bebouwing aan de Scharnerweg kenmerkt zich door een hoge begane grond voorzien van detailhandel. Daarboven zijn overwegend een, soms twee, woonlagen met daarboven in hoogte wisselende kappen en goten.

Vertikale verdeling:

De woningen zijn te herkennen door de diversiteit in het gevelmetselwerk en de plaatsing van de hemelwaterafvoeren en de in het dak doorlopende loodindekkingen.

Uitgangspunten voor de nieuwbouw:

Aansluiten op de horizontale en verticale verdeling van de bestaande bebouwing aan de scharnerweg na sloop van de nummers 66 tm 68.



Stedenbouwkundig model - na sloop.

Uitgangspunten stedenbouwkundig weefsel



Hoe verbinding realiseren?

Foto Scharnerweg - na sloop.

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

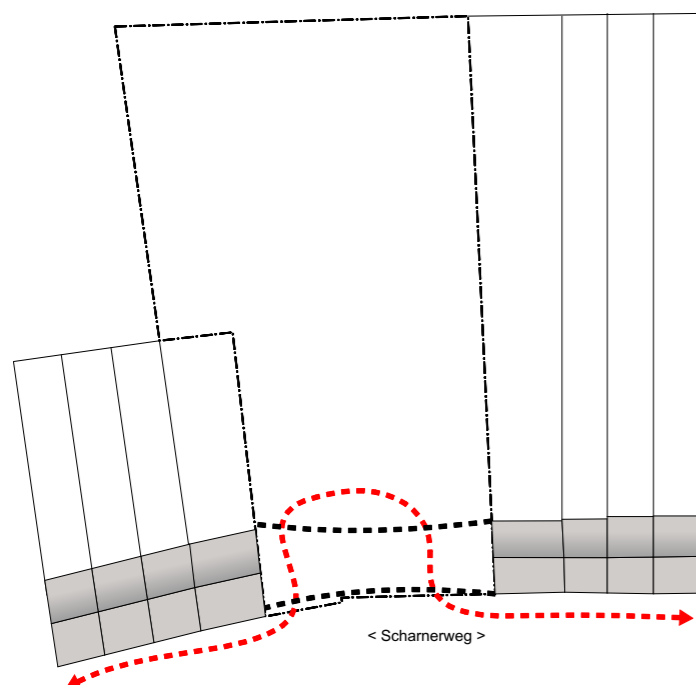
Doel is lintbebouwing aan de Scharnerweg ter plaatse van de huisnummers 66 t/m 68 herstellen waardoor de 'fout' in het stedenbouwkundig weefsel opgelost wordt.

Uitgangspunten gebruik:

Aan de Scharnerweg op de begane grond de detailhandel voortzetten, daarboven komen woningen. Op het achtergebied worden, binnen de contouren van de bestaande bebouwing, woningen gerealiseerd. Daarom komt er wel een doorgang naar het achtergebied, dit gebied minder openbaar toegankelijk.

Uitgangspunten gevelopzet:

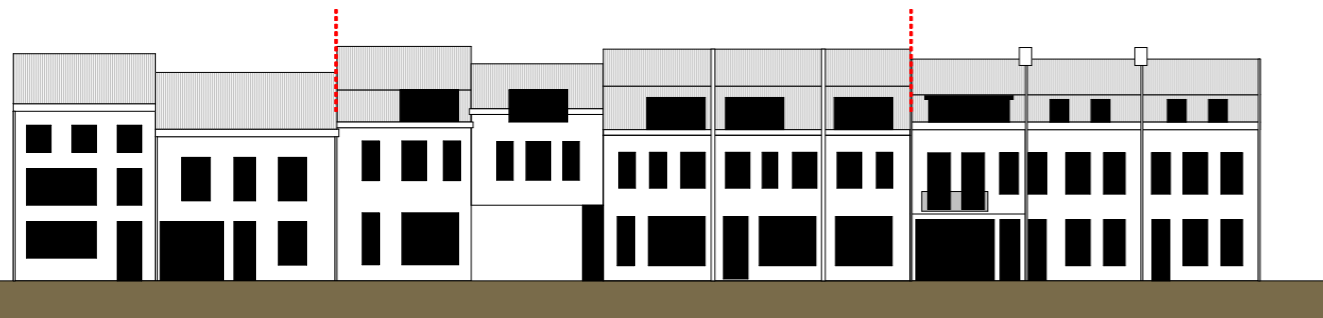
Doel is dat de nieuwe bebouwing qua gevelopzet opgaat in het stedelijk weefsel van de Scharnerweg. Uitgangspunten voor deze gevelopzet zijn te zien op de volgende pagina.



Na sloop van de bestaande bebouwing wordt de opening in de lintbebouwing aan de Scharnerweg nog groter.



Opening in het stedelijk weefsel na sloop nrs. 66 tm 68.



Uitgangspunten gevelopzet nieuwbouw.

Uitgangspunten gevelopzet



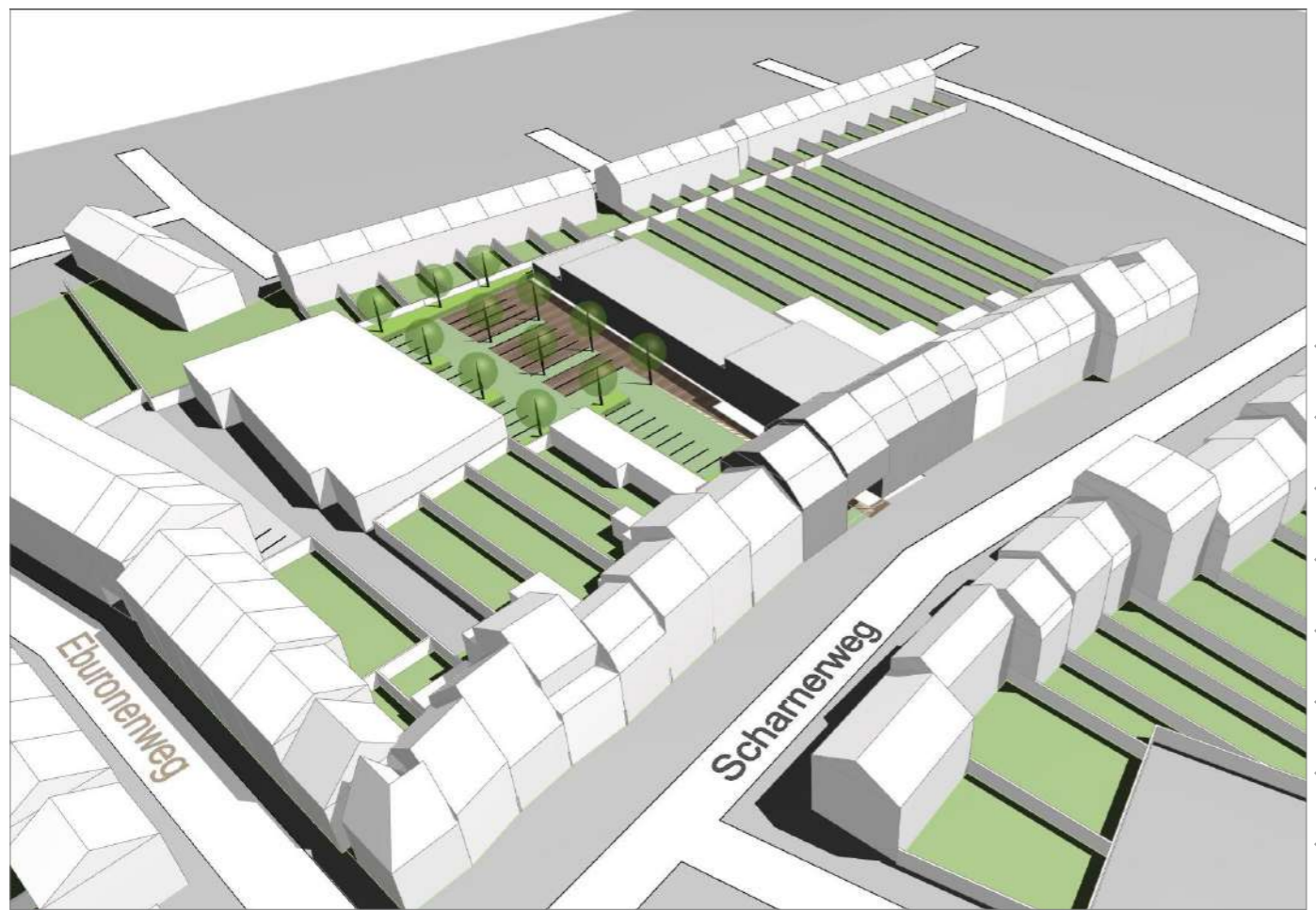
Foto Scharnerweg - na sloop.

Uitgangspunten gevelopzet:

Doel is dat de nieuwe bebouwing qua gevelopzet opgaat in het stedelijk weefsel van de Scharnerweg en zo het bebouwingslint weer wordt gecompleteerd en hersteld.

Daarvoor gebruiken we de volgende architectonische elementen:

- verdelen van de totale nieuwbouw in kleinere delen passend bij de maat en schaal van de naastliggende woningen.
- de begane grond wordt uitgevoerd met een hogere verdiepingshoogte dan de lagen daarboven.
- het ritme van de ramen sluit aan bij de omliggende bebouwing maar krijgt wel een moderne twist.
- de woningen krijgen allen een duidelijke gootlijn, mogelijk verspringend, met een kap.
- aan de Scharnerweg worden tegen de gevel kleine tuintjes voorzien, zoals typerend voor deze straat.

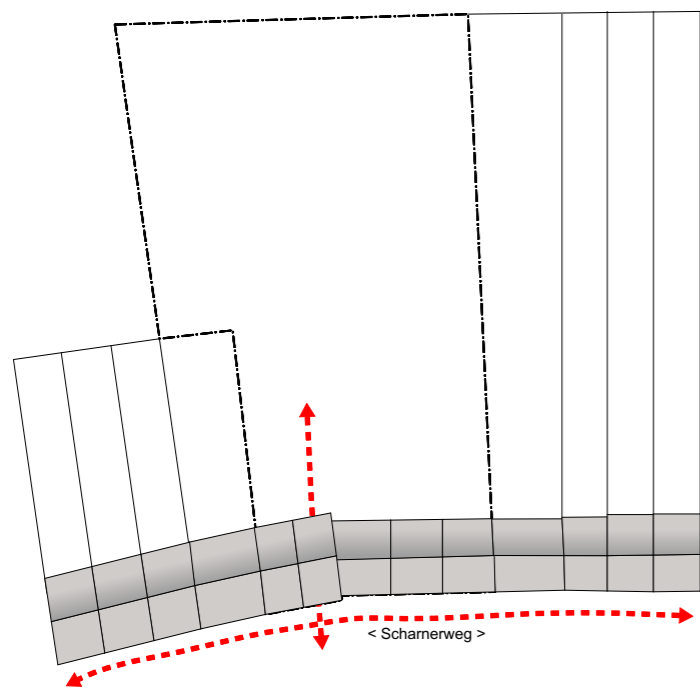


Stedenbouwkundig model - mogelijke nieuwe toestand.

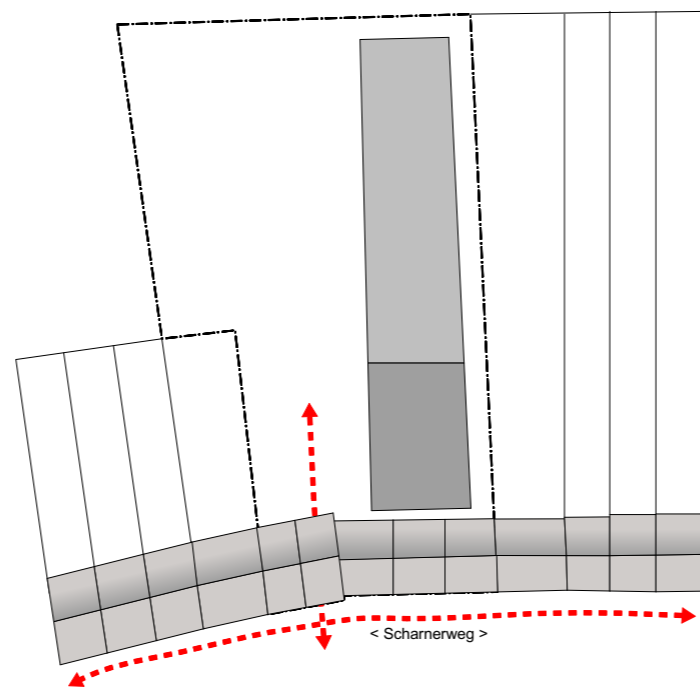
Stedenbouwkundige opzet



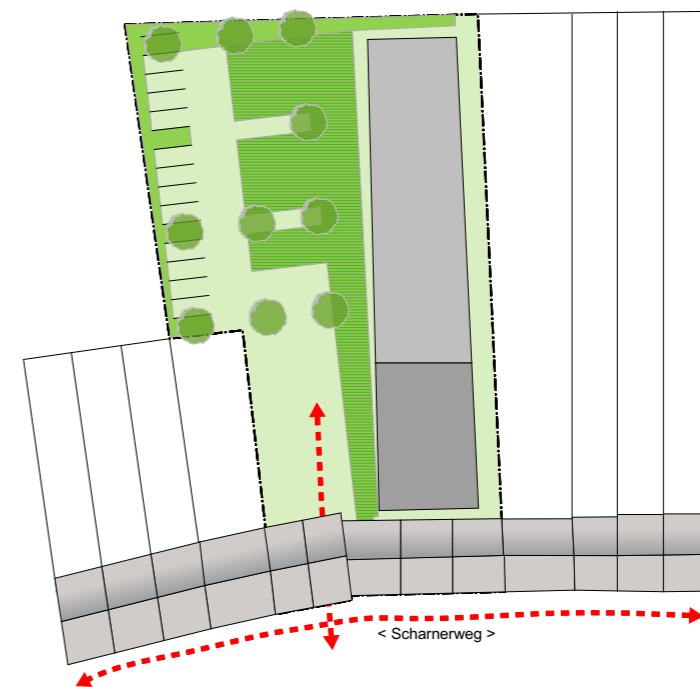
Foto Scharnerweg - mogelijke nieuwe toestand.



Stap 1: Herstellen van de lintbebouwing aan de Scharnerweg met een kleinere, geïntegreerde opening naar het achtergebied.



Stap 2: Op het achtergebied woningen realiseren binnen de contouren van de huidige bebouwing.



Stap 3: Het achtergebied wordt een groengebied waar ook geparkeerd kan worden.

Maquette nieuwe situatie



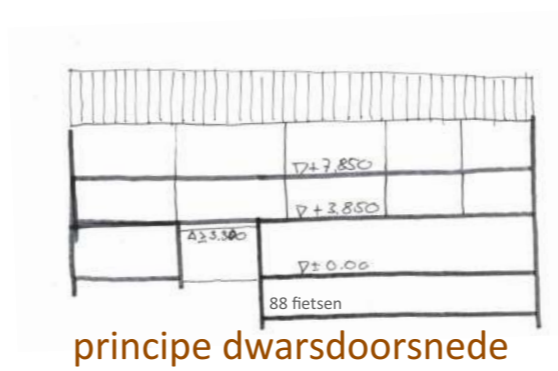
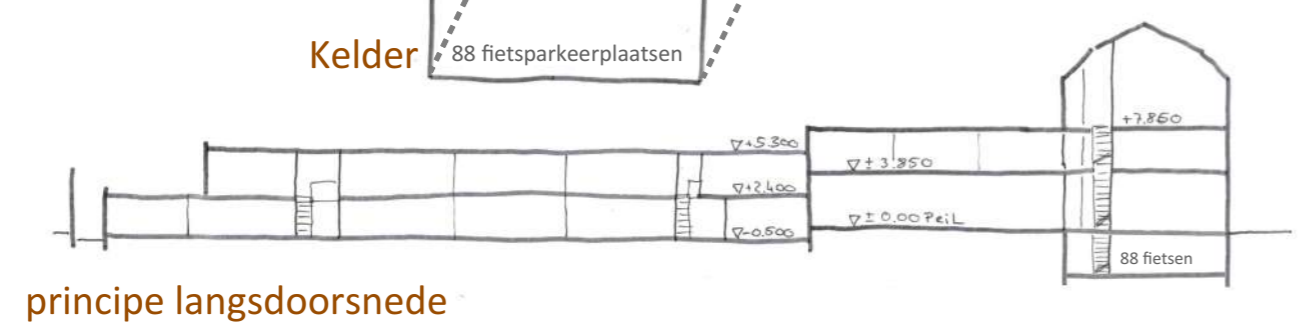
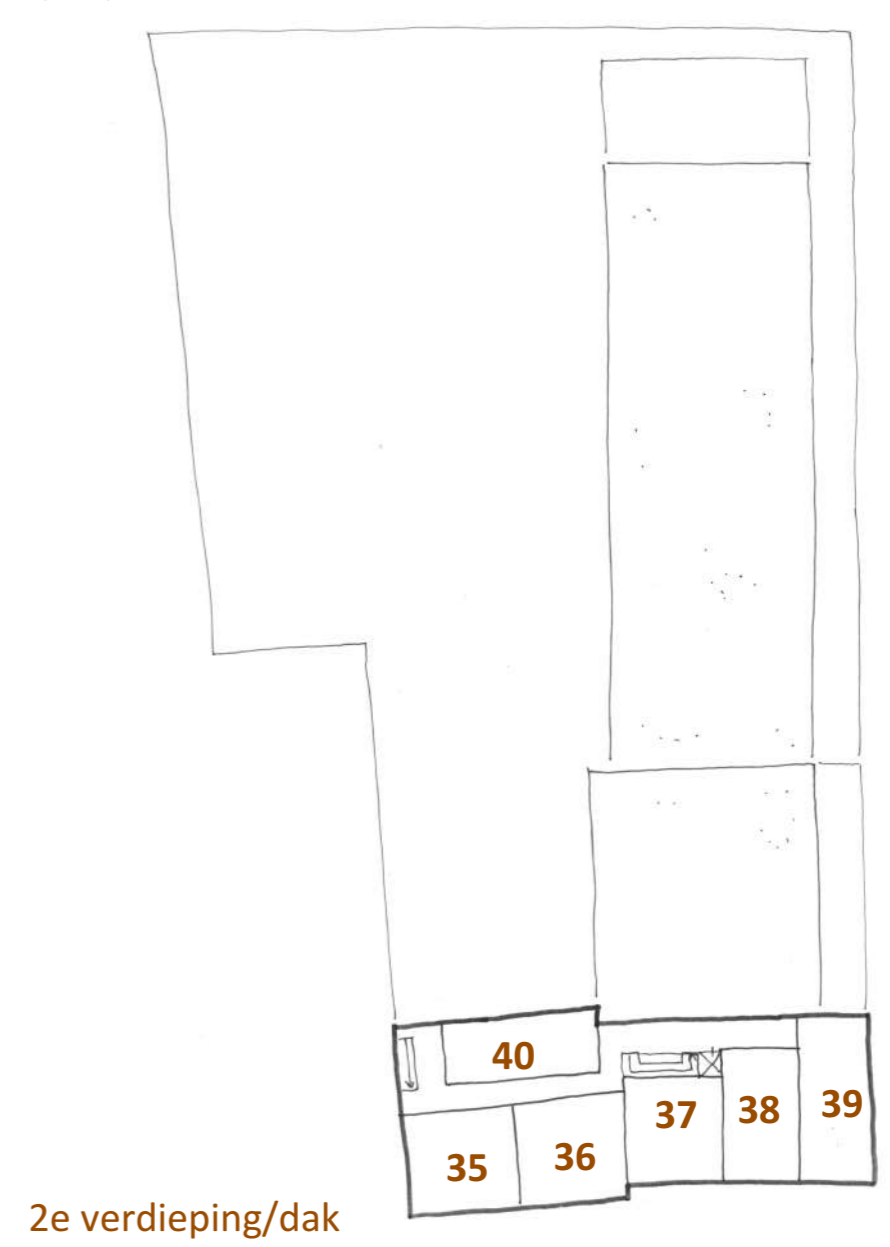
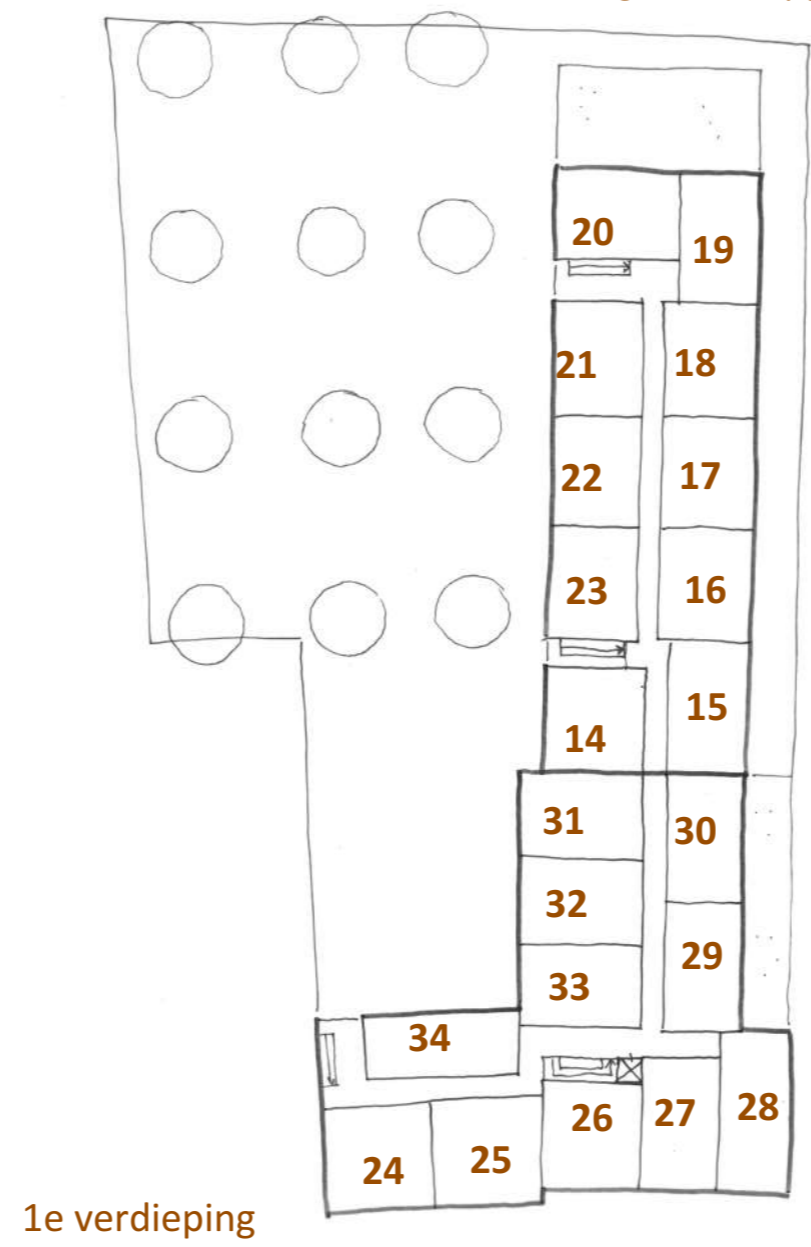
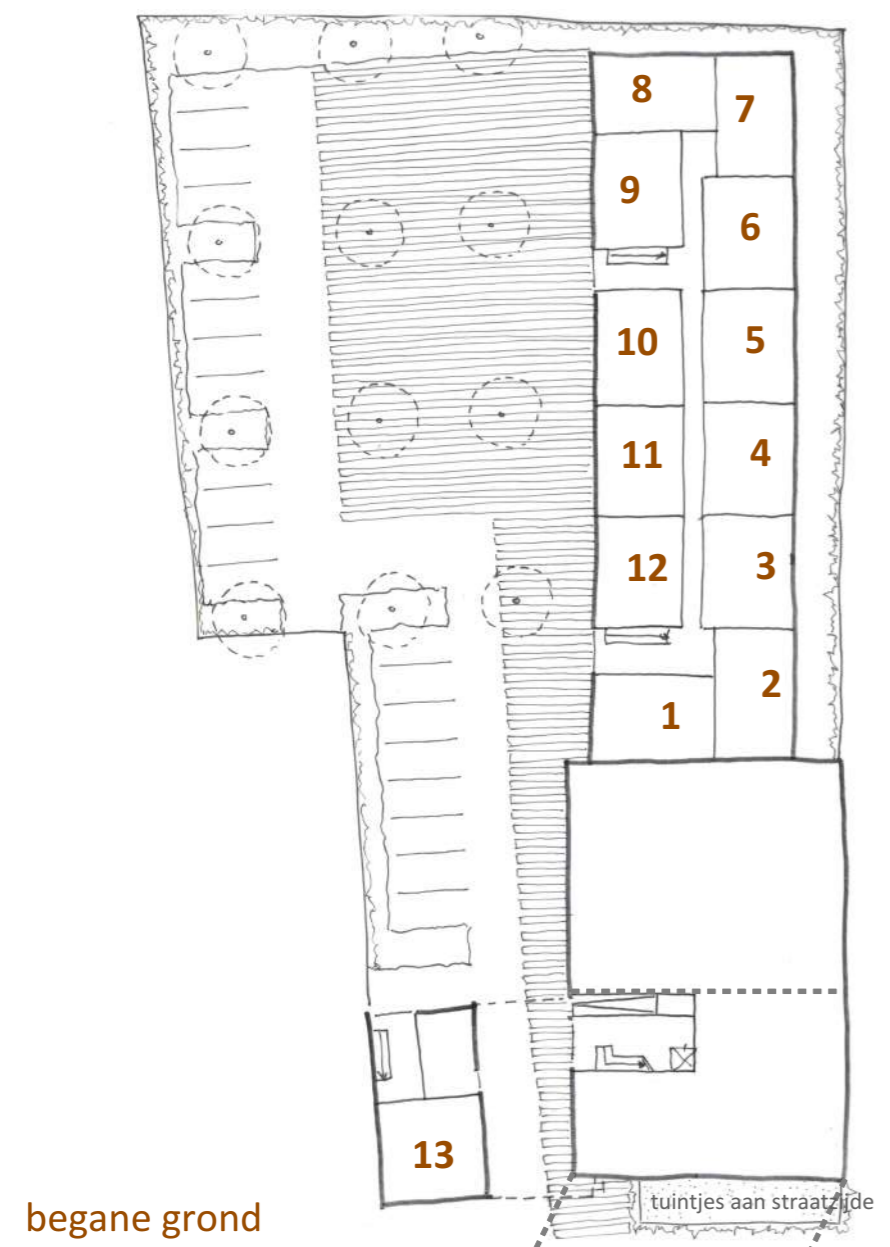
1. Zicht vanuit Scharnerweg -> sluiten van de lintbebouwing



2. Zicht op de binnentuin

1e schetsen plattegrond ontwikkeling

40 woningen à:
48m² BVO / 45m² gebruiksoppervlak (GO)



Doelgroep toekomstige bewoners

Woonprogrammering 2021 - 2030

Maastricht: prettige woonstad voor iedereen.



Goed wonen voor iedereen

Voldoende en betaalbare woningen

Op de juiste plek

Nieuwbouw in cijfers

Aan hoeveel en welk type woningen is de komende jaren behoefte?

PERMANENT T/M 2030		TIJDELIJK T/M 2030
Sociale huur t/m €740	1.800	Sociale huur 1.075
Middenhuur t/m €1.000	100	+
Koop €150 - 250.000	450	
Koop €250 - 350.000	650	STUDENTENEENHEDEN T/M 2025 2.400
Koop > €350.000	500	
Totaal	3.500	

Bestaande woningen

Verduurzaming

Gehele woningvoorraad woningverbetering/renovatie en verduurzaming

Langer thuis wonen

Bestaande woningen huur en koop levensloopbestendig maken voor o.a. senioren

2.200

Huidige situatie

Huishoudens **69.900**

25% 55% 14% 6%

Samenstelling huishoudens

- Eenpersoonshuishoudens
- Eenoudergezin
- Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen
- Meerpersoonshuishoudens met kinderen

Huidige woningvoorraad

zelfstandige woningen **62.000**

kleine wooneenheden **5.000**

onzelfstandige kamers **12.000**

Zelfstandige woningen

grondgebonden **51%**

gestapeld **49%**

koop **39%**

sociale huur **36%**

rental/overige **24%**

Prioriteiten woonbeleid

KWALITEIT

BETAALBAARHEID

BESCHIKBAARHEID

Nieuwe woningen voor doelgroepen

Permament en tijdelijk

Woonzorgwoningen voor senioren	600
Internationale werknemers (tijdelijk)	950
Internationale werknemers (blijvend)	450
Starters huurmarkt	300
Starters koopmarkt	300
Spoezoekers	400
Tussenvoorziening bijzondere doelgroepen	200

Uitvoering gezamenlijke opgave

Gemeente als regisseur (niet kader vast)

Bewoners, Zorgpartijen, Woningcorporaties, Huurders/burgemeestersverenigingen, Overige marktpartijen

Jaarlijkse prestatieafspraken, Afspraken per project

Belangrijke opgaven

Meer sociale huur en goedkope koop

Sturen op betaalbaarheid

DOELGROEPENVERORDENING

Hoeveel woningen al in planning?

3.150 A2/Groene Loper, Belvédère, Corporaties, Diverse plannen

2.500 Studenten-eenheden

1.400 Aanvullende plancapaciteit nodig

Bevolkingsgroei door (internationale) migratie lastig voorspelbaar

Adaptief programmeren, Monitoren ontwikkelingen

De voorliggende stedenbouwkundige studie is afgestemd op het vigerende woonbeleid van de gemeente Maastricht zijnde 'notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw'. Zoals door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht dd. 21 juni 2022 vastgesteld. En tevens de woonprogrammering 2021-2030.

De voorbeeld plattegronden - zie blad 17 - van gemiddeld 46m2BVO passen dan ook binnen deze kaders van kwaliteit en betaalbaarheid. Wat betreft de betaalbaarheid van de nieuw te ontwikkelen woningen zal het woningwaarderingstelsel onverkort van toepassing zijn zoals geldend op de dag van oplevering.

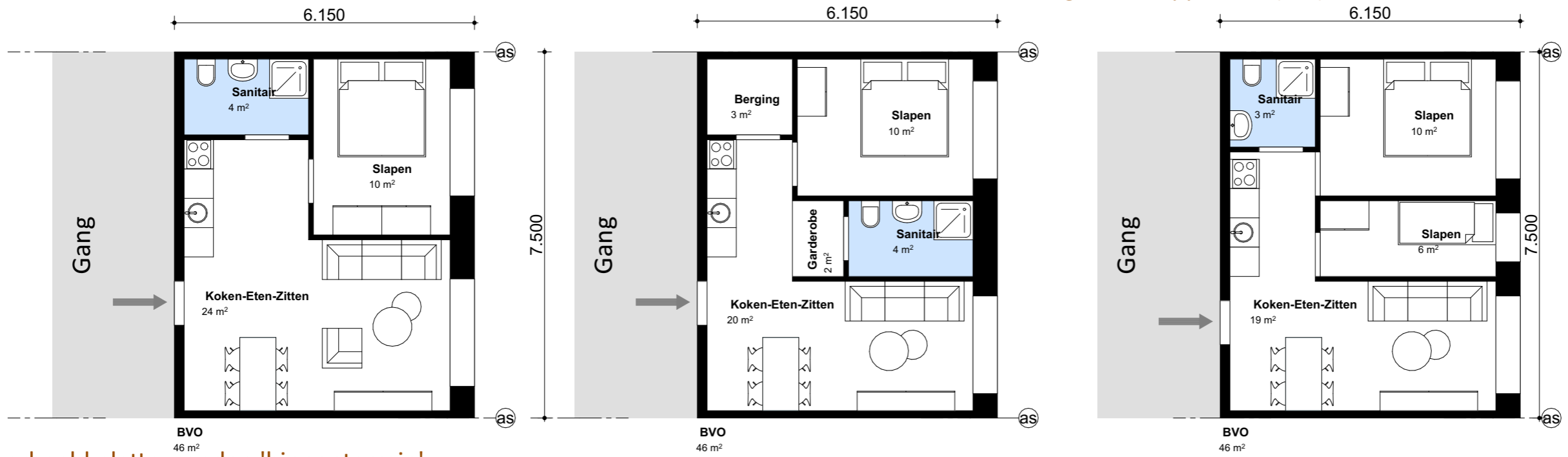
Naar aanleiding van de vraag en aanbod in de huidige verhuurmarkt is de beoogde doelgroep voor deze woningen allereerst werkende personen bij ondernemingen in het centrum van Maastricht en de (medische)universiteit. Waarvan momenteel velen noodgedwongen zijn uitgeweken naar woonruimte in de provincie cq België. Verder te denken aan starters en kenniswerkers.

Informatievoorziening omwonenden.

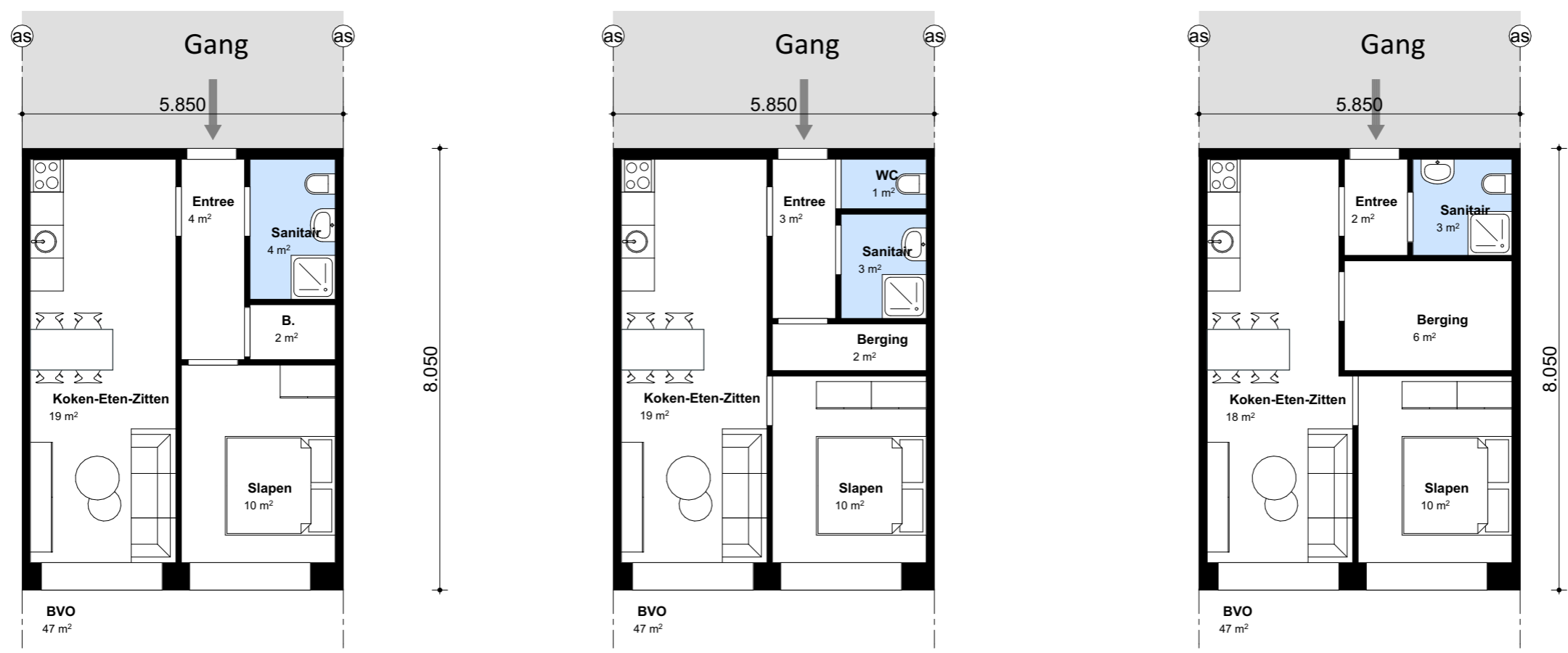
Momenteel wordt door een extern bureau voorbereidingen getroffen om direct omwonende te informeren. Waarvoor onder andere ter verduidelijking een maquette van de locatie bestaande en nieuwe toestand is gemaakt. Alvorens echter de voorliggende plannen wereldkundig te maken is het ons inziens wenselijk dat de stedenbouwkundige studie intern bij de gemeente Maastricht is getoetst op de haalbaarheid

Voorbeeld plattegronden

40 woningen à:
48m² BVO / 45m² gebruiksoppervlak (GO)



Voorbeeld plattegronden 'binnenterrein'



Voorbeeld plattegronden 'hoofdgebouw Scharnerweg'



VERVOER

Je hoeft geen auto meer te bezitten om te rijden. 'Elke deelauto haalt elf privéauto's van de straat'

De deelauto was vorig jaar populairder dan ooit. Aanbieders Greenwheels, MyWheels en SnappCar melden forse groei. Maar winst maken blijkt nog lastig.

Parkeerbehoefte

Voor een eerste bepaling van de parkeerbehoefte voor de locatie conform de voorliggende stedenbouwkundige studie het volgende.

Uitgangspunt in deze is het gestelde in 'nota parkeernormen 2021 - gemeente Maastricht'. Locatie gelegen in Zone 2 (stedelijkgebied).

Nieuwe situatie:

40 woningen à 48m ² BVO à 0,7pp/woning	28 pp
530m ² BVO fullservice supermarkt à 2,2pp/100m ² BVO	<u>8,4 pp</u>
subtotaal benodigd aantal parkeerplaatsen nieuwe situatie	36,4 pp

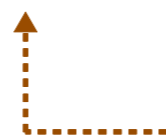
Bestaande situatie:

2 woningen à 69m ² BVO à 1pp/woning	2 pp
1 woning à 127m ² BVO à 1,1pp/woning	1,1 pp
1.348m ² BVO wijkcentrum (gem) à 2,9pp/100m ² BVO	<u>39 pp</u>
Totaal aantal parkeerplaatsen bestaande situatie	42,1 pp

Conclusie: voorliggend plan voldoet aan 'nota parkeernormen 2021'.

In de stedenbouwkundige studie zijn op het binnenterrein niet alleen twee parkeerplaatsen t.b.v. gehandicapten en één parkeerplaats hulpdiensten voorzien maar ook parkeerplaatsen bewoners.

Waarbij wordt vermeld dat er een mobiliteitsplan in voorbereiding is voor de locatie met mogelijkheden van deelauto's e.d.



In deze wordt tevens verwezen naar een artikel in de NRC krant dd. 15 februari 2023.

Fietsparkeren

Uitgangspunt in deze is het gestelde in 'nota parkeernormen 2021 - gemeente Maastricht'. Hoofdstuk 4 en bijlage 6, fietsparkeernormen.

40 woningen à 2 fietsparkeerplaatsen/appartement	80	fietsparkeerplaatsen
530m ² BVO winkelcentrum à 1,5 fietsparkeerplaats	<u>8</u>	<u>fietsparkeerplaatsen</u>
totaal aantal benodigde fietsparkeerplaatsen	88	stuks

Aansluitend aan het hoofdtrappenhuis wooneenheden is een hellingbaan gepland naar het bestaande mogelijk te handhaven keldergedeelte.

Op maaiveld nivo nabij de hoofdentree zullen voor bezoekers fietsstandaards worden aangebracht.

