



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: PBA2
B. Er is wel overeenstemming
C. Er heeft overleg plaatsgevonden met

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Integrale planontwikkeling Maastricht-Centrum-Oost (nieuwbouw AH Scharnerweg; renovatie Gemeenteflat; herinrichting Oranjeplein/Koningsplein)

1. Aanleiding.

Ahold Zaandam heeft dd. 4 november 2014, na een afwegingsproces tussen verbouwen of sloop, besloten de gemeente, middels bijgevoegde brief dd. 10 november jl., te vragen om (planologische) medewerking voor een volledige nieuwbouw en herinrichting van haar winkellocatie Scharnerweg. Dit besluit komt volledig tegemoet aan de (gemeentelijke) voorkeursvariant, zoals de afgelopen twee jaar vanuit het A2 project met partijen en omgeving in een constructief proces is overeengekomen. De in de nieuwbouw begrepen uitbreiding (van 4.100 nu naar 5.000 bruto winkelvloeroppervlakte) past in het gemeentelijke detailhandelsbeleid en is door AH inhoudelijk onderbouwt (zie bijgevoegd BRO rapport 2013).

De AH nieuwbouw is het vliegwiel voor de opstart van de A2 gebiedsontwikkeling in 2015, nog vóór de openstelling van de tunnel 2016. Het betreft een omvattende gebiedsontwikkeling aan weerszijden van het A2 plangebied centrum-oost. De AH nieuwbouw speelt de Gemeenteflat (rijksmonument) ruimtelijk weer helemaal 'vrij'. Dat betekent een veel gunstiger uitgangspositie voor een gerenoveerde, door de Avenue2 als eigenaar te vermarkten toekomst na 2017. Beide ontwikkelingen vragen ook om een op de Groene Loper aansluitende, ingrijpende herinrichting van het aangrenzende Koningsplein/Oranjeplein tot een volwaardig, nieuw 'stadspark'. De totale investering (nieuwbouw Albert Heijn, renovatie gemeenteflat en aanpassing infra) bedraagt ca. € 20 mln.

Het door de gemeente te realiseren 'stadspark' sluit na ondertunneling naadloos aan op het door Avenue2 in 2016/17 in te richten openbaar gebied. Het huidige door de A2 verkeersmassa gedomineerde, passieve 'kijkgroen' maakt plaats voor een levendig park dat deels geschikt is voor een actief (stedelijk) gebruik. Het nieuwe stadspark kan daarmee ook onderdeel gaan vormen van het stedelijke evenementenbeleid. De ambitie in de gekoppelde planontwikkeling is start nieuwbouw AH najaar 2015/2016, (gefaseerde) realisering stadspark (2016/19) en renovatie Gemeenteflat 2018/2019.

Gelet op de bestuurlijke afstemming van publiek/private partijen op strategische momenten middels het A2 Beleidsteam, de intensieve afstemming in de afgelopen 2 jaar van de hier geschetste planontwikkeling met de gemeentelijke disciplines (met name de 2 co-design sessies 14 mei en 4 juli jl. met gemeente, omgeving, vertegenwoordigers buurtkader, corporaties en provincie), kan reeds op 2 december a.s. een openbare consultatie-avond plaatsvinden (als ook het informeren van specifieke doelgroepen daar aan voorafgaande). Dit als opstart voor de planologische procedure die idealiter het mogelijk maakt dat de Avenue2 in opdracht van Ahold, op basis van een nieuw bestemmingsplan, in najaar 2015 met de nieuwbouw kan starten.



2. Relatie met bestaand beleid.

Groene Loper en wijkontwikkeling

De gecombineerde planontwikkeling van AH Scharnerweg, de renovatie Gemeenteflat en de herinrichting van het Koningsplein/Oranjeplein passen naadloos in en vormen meerwaarde voor het plan De Groene Loper en de wijkontwikkeling. Door een intensieve en vroegtijdige betrokkenheid van de gemeentelijke disciplines voldoen de plannen in beginsel aan de gestelde stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden.. Als ook wat de uitbreiding van AH betreft aan het gemeentelijke detailhandelsbeleid in termen van een evenwichtig en middels een distributie planologisch onderzoek (DPO) geobjectiveerd voorzieningenniveau en verzorgingsgebied .

Detailhandelsbeleid

In de Detailhandelsnota 2008 is opgenomen dat doorontwikkeling van de solitaire supermarkt aan de Scharnerweg tot grootschalige supermarkt het meest voor de hand ligt, waarbij een doorkopeling naar de stadsas A2, zeker gezien de bereikbaarheid, als beste optie wordt gezien. Eveneens is in de detailhandelsnota aangegeven dat op basis van een concreet plan de effecten op voor- en nadelen beoordeeld moeten worden. BRO heeft in 2013 de effecten van een uitbreiding van de AH aan de Scharnerweg voor de structuur in oost onderzocht. In opdracht van AH is door BRO een distributieplanologisch onderzoek (DPO) verricht ter geobjectiveerde (planologische) onderbouwing van de gevraagde uitbreiding met ca. 900 mtr² winkelvloeroppervlakte. Inclusief de winkels Gall&Gall en Etos omvat de locatie AH Scharnerweg in totaal aan bruto vloer oppervlakte nu 4.100 m² en in de voorgestelde nieuwbouw 5.000 m². Dit met de aantekening dat de voorgestelde uitbreiding behalve een optimale winkel indeling, in de nieuwbouw ook een meer efficiënte indeling oplevert voor kantoor- en magazijnruimte dan in de huidige situatie.

BRO concludeert (in bijgevoegd DPO rapport par.5.2) dat 'het effect van vernieuwing en vergroting heel beperkt van invloed zal zijn op de hoofdstructuur van het boodschappenaanbod in de stad' als ook dat er 'geen verwachting is dat er rechtstreekse structuurbepalende winkels bedreigd worden in hun bestaan'. Het 'geringe' effect' vloeit volgens BRO voort uit het feit dat het plan AH in hoofdzaak gaat om 'een modernisering van een bestaande, op zichzelf al grootschalige en zeer goed functionerende winkel'.

Het BRO rapport, waarvan de resultaten eerder al zijn gedeeld met de portefeuillehouder EZ, zal worden geactualiseerd ten behoeve van de begin 2015 op te starten planologische procedure.

Beleidsdoelstelling participatie

Avenue2 heeft door toepassing van het concept co-design (2 dagvullende sessies met ca. 40 deelnemers) laten zien dat fasegewijs door partijen met stakeholders en omgeving maatschappelijk draagvlak en inhoudelijk meerwaarde is te creëren. De gemeentebrede ambitie om tot alternatieve en meer creatieve participatie te komen krijgt middels het A2 project via dit inmiddels meerdere keren beproefde concept in de praktijk gestalte.

Rijksmonument

De opgave tot renovatie/restauratie van de Gemeenteflat wordt in nauw overleg met rijk (RCE) en gemeente onderzocht. De flat die eertijds door de ondertunneling dreigde te worden gesloopt, is door



het plan de Groene Loper behouden. De flat is sinds 2009 eigendom van de Avenue2, maakt substantieel onderdeel uit van haar business case, en wordt sinds 2009 t/m 2017 tijdelijk verhuurd. In de afweging van diverse marktscenario's tot herontwikkeling, en in relatie tot de rijksmonumentale status, is de keuze gemaakt om de huidige structuur van de flat met ca 90 appartementen te handhaven. Alleen incidenteel is een doorbraak in het casco te overwegen, bijvoorbeeld om een extra entree aan de Groene Loper mogelijk te maken als ook nieuwe liften. De marktstrategie is erop gericht om de Gemeenteflat bij voorkeur aan één (beleggende) partij te kunnen verkopen. Daarmee vervalt voorshands het eveneens met gemeente en het externe bureau Urbannerdam diepgaand onderzochte (populaire) alternatief van verbouw per appartement op particulier niveau ('kluswoning'). Niettemin blijft de verkoop op particulier niveau altijd een optie.

De huidige exploitatie van de Gemeenteflat (verhuur aan studenten op basis van campuscontract) loopt tot zeker 30 juni 2017. Vanaf dat moment kan Avenue2 het monument ter hand nemen en gaan renoveren. De daadwerkelijke start van de herontwikkeling en daarop volgende verkoop is uiteraard afhankelijk van de marktontwikkeling. Avenue2 is bereid haar ambitie te verwoorden middels een inspanningsverplichting tot renovatie waarbij het streven is deze te laten plaatsvinden in de periode 2018/2020.

Avenue2 is voornemens de Gemeenteflat vanaf medio 2015 commercieel onder de aandacht te gaan brengen. Dit betekent dat Avenue2 de kwaliteiten van de Gemeenteflat als woongebouw én als monument onder de aandacht zal brengen van stad en eventuele toekomstige bewoners en investeerders; hiertoe is Avenue2 voornemens om, zoals besproken in de codesign sessies mei en juli 2014, een esthetisch proefvlak te maken waarmee de gevel in haar nieuwe uitstraling wordt getoond, een en ander in overleg met de Gemeente, de RCE en het PBA2.

Tevens onderzoekt Avenue2 de mogelijkheden om in de Gemeenteflat het infocentrum voor de Gebiedsontwikkeling van De Groene Loper en het kantoor voor Avenue2 Vastgoed in combinatie met het PBA2 te huisvesten per medio 2016. Dit zou inhouden dat de renovatie van de hiervoor benodigde ruimten naar voren worden gehaald zodat ook een 'modelwoning' beschikbaar komt. Tevens zal dan een nieuwe entree aan de Groene Loper worden gemaakt, waarmee de allure van de Gemeenteflat wordt versterkt. Daarmee komt de A2 Gebiedsontwikkeling met oog en oor middenin het A2 plangebied.

Oranjeplein/Koningsplein/Frankenstraat

Zoals verwoord in het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Wittevrouwenveld-Wyckerpoort is de opgave om het Koningsplein/Oranjeplein als groene long aan weerszijden van de Scharnerweg in ere te herstellen. In het kader van het eerdere Wijkactieplan (WAP) Noordoost was al besloten tot revitalisatie van de Frankenstraat. De ambitie is om het Koningsplein/Oranjeplein opnieuw in te richten tot één stadspark in samenhang met herinrichting kop Frankenstraat, verbonden met de Groene Loper. Uitgangspunt voor de herinrichting is sanering van het aanwezige tankstation, verbetering van de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers van de Scharnerweg, versterking van de groen- en bomenstructuur en vergroting van de gebruikswaarde van het park voor Maastricht Oost.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Het is bekend dat AH in het verleden lang gekoesterde plannen had tot modernisering van haar locatie Scharnerweg, maar als solitaire ontwikkeling in de afgelopen jaren weinig slaagkans had. Door de koppeling van het bouwplan via het A2 project met de Groene Loper kan AH voldoen aan de vooraf door de gemeente gestelde eisen van (a) planologische haalbaarheid (lees



detailhandelsbeleid) en met name (b) de synergie die het bouwplan AH gaat opleveren voor de directe omgeving en wijkontwikkeling.

De nieuwbouw AH vergt een flink hogere investering dan verbouw van de huidige winkel aan de Scharnerweg, maar levert ook een (veel) hogere duurzame kwaliteit op. Door de nieuwbouw AH (inclusief nieuwbouw van de aanwezige Gall&Gall en Etos), die is voorzien aan de oostzijde van haar locatie, komt de Gemeenteflat weer als vroeger geheel 'vrij te staan'. De eertijds door de stadsarchitect Dingemans beoogde 'iconische' waarde als 1^e door de gemeente Maastricht gebouwde moderne woonflat - sinds 2008 als rijksmonument- krijgt daarmee een nieuwe kans tot eigentijdse invulling.

Ook het (parkeer)terrein tussen de nieuwbouw en de Gemeenteflat kan opnieuw en (met name in verkeerskundige) zin praktischer en overzichtelijker worden ingericht. Dit in combinatie met de parkeerbehoefte van de (toekomstige) bewoners Gemeenteflat. De huidige situatie is onoverzichtelijk, sociaal en qua verkeer niet altijd even veilig en verdient een sterke upgradering als openbaar gebied.

De nieuwbouw AH maakt aan de locatie Scharnerweg en aan de Frankenstraat een optimaal verkeersontwerp mogelijk door het onttrekken aan het openbaar verkeer van de huidige openbare verkeersweg -genaamd Koningsplein- die nu ingeklemd zit tussen AH en Gemeenteflat. Deze straat zal onderdeel worden van het nieuwe parkeerterrein. Avenue2 overlegt namens AH met gemeente/vastgoed over de wijze waarop dit privaatrechtelijk kan worden geregeld. Dit wordt nog tijdig en separaat als (verkeers)besluit voorgelegd.

De toekomstige verkeersafwikkeling betekent een betere, voor de buurt minder belastende logistiek van AH in relatie tot de Scharnerweg (in- en uitritten bezoekers; binnenkomende bevoorrading) en de Frankenstraat (alleen nog vertrekkende bevoorrading). De huidige smalle (auto)doorgang van het AH parkeerterrein naar de Frankenstraat blijft in het nieuwe plan gehandhaafd, maar exclusief voor langzaam verkeer.

De nieuwbouw betekent ook handhaving en een nieuwe toekomst voor de twee monumentale panden op de AH locatie aan de Scharnerweg. Deze zijn indertijd door AH aangekocht voor een beoogde uitbreiding van het parkeerterrein. De nieuwbouw biedt beide panden een eigenstandige, nieuwe toekomst. Een concrete invulling en mogelijke verkoop als woon/werk panden is nog ter nadere afweging van in eerste instantie AH. AH kiest in elk geval niet voor het integreren van beide panden in de nieuwbouw met een winkelgerelateerde functie. Daarmee kunnen de beide, nog te renoveren panden naar de toekomst weer 'opgenomen' worden in de karakteristieke straatwand van de Scharnerweg.

De nieuwbouw gebeurt met inbegrip van de opgave om geen 'gesloten doos' te maken maar een voorgevel met een open en hoogwaardige (architectonische) uitstraling. AH heeft aangegeven hiervoor extra budget te willen reserveren.

Als uitwerking van de codesignsessies heeft West 8 een schetsontwerp gemaakt met een totaalbeeld van de nieuwbouw van Albert Heijn, een opgewaardeerde Gemeenteflat en een heringericht Koning Oranje park en kop Frankenstraat (zie bijgevoegde plankaart).

Onderdelen van het her in te richten Koningsplein/ Oranjeplein/ Frankenstraat zijn:



- Inpassing van de bushaltes langs een verbreed groen middeneiland aan (het westelijk van de Groene Loper gelegen deel van) de Scharnerweg;
- Aantakking van het park en kop Frankenstraat op de Groene Loper door aanleg van halfverharde wandelpaden (samenhangende padenstructuur) en door aanplant van bomen, bloemvelden en hagen (samenhangende groenstructuur);
- Verhoging van de gebruikswaarde van het park als evenementenlocatie bijvoorbeeld in relatie tot de jaarlijkse dodenherdenking (in combinatie met verplaatsing van het Limburgs Oorlogsmonument) en door toevoeging van nieuwe voorzieningen zoals een speelterrein, paviljoen en hondenlosloopterrein. De herinrichting van het park levert daarmee tevens een bijdrage aan het gemeentelijk evenementenbeleid.

Voor de gefaseerde herinrichting van park en kop Frankenstraat wordt een onderscheid gemaakt in de volgende stappen (zie bijgevoegd stappenplan):

1. Aanleg infrastructuur Scharnerweg, sanering tankstation
2. Aanleg halfverharde paden en hondenlosloopterrein, planten bomen, bloemvelden en hagen
3. Realisatie speelterrein en paviljoen
4. Verplaatsing van het Limburgs Oorlogsmonument.

De ambitie is om de herinrichting volledig te realiseren. Gemeentelijk is vanuit de wijkontwikkeling Noordoost voor het KoningOranjePark en (kop) Frankenstraat een budget beschikbaar van € 515.000,- (zie ook par. 9). Hiervoor kunnen stap 1 en 2 (grotendeels) worden gerealiseerd. In relatie tot het verwachtingen-management zal in de openbare presentatie van 2 december 2014 (zie ook par. 12) voor wat betreft de feitelijke herinrichting een onderscheid worden gemaakt in een hard prioritair deel dat financieel is gedekt (stap 1 en 2) en een zacht deel waarvoor nog dekking moet worden gevonden (stap 3 en 4). Daarbij zullen innovatieve vormen van verdere ideeënvorming en cocreatie i.r.t. het transitie-management van De Groene Loper worden benut.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Volgens Grontmij wijst het lopende onderzoek naar mogelijkheden tot verdere verduurzaming van de A2 gebiedsontwikkeling uit, dat de onderhavige integrale planontwikkeling volledig past in de door Breeam gedefinieerde duurzaamheid. Deze methodiek meet naast ecologie, ook maatschappelijke en economische meerwaarde, als ook de wijze van interactieve omgang met stakeholders/omgeving (de Breeam methodiek is door de A2 partijen onlangs gekozen als 'meetlat' om mogelijk afwegingen tot verdere verduurzaming van de A2 gebiedsontwikkeling in beeld te krijgen).

Wat gezondheid betreft was ook de GGD actief deelnemer aan de genoemde co-design sessies om tot een optimaal (stedenbouwkundig) ontwerp te komen, om zodoende tot een integrale afweging te komen. Met name de inrichting van de pleinen tot een nieuw en multifunctioneel en 'actief' bruikbaar stadspark, en de aansluiting daarvan op het openbaar gebied van de Groene Loper scoort hoge ogen vanuit de belangen die de GGD in het A2 project behartigt.

5. Personeel & Organisatie.

De afstemming en regie op de totaal ontwikkeling gebeurt in gezamenlijkheid vanuit Avenue2, Projectbureau en Wijkontwikkeling.



Wat de bestemmingsplanprocedure betreft is afgestemd dat de private partij de complete planologische onderbouwing levert en de gemeente volgens een afgestemd tijdpad integraal kadert en toetst.

6. Informatie en automatisering.

nvt

7. (Duurzame) aanbestedingen.

De aanbesteding van het KoningOranjePark gebeurt volgens het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Gegeven het feit dat de gemeente voor het park een hoge ambitie heeft maar een beperkt taakstellend budget is een standaard RAW of UAV-gc contract hiervoor ongeschikt. Deze contractvormen zijn onvoldoende flexibel op het moment dat afwijkingen optreden.

Voor de aanbesteding van stap 1 en 2 wordt gewerkt met een Overeenkomst Met Open Posten (OMOP). In een OMOP worden de uit te voeren werkzaamheden beschreven met opgave van fictieve hoeveelheden gebaseerd op de reële gegevens uit de bestekstekeningen. Op basis hiervan kan een aannemer eenheidsprijzen afgeven die de basis zijn voor de vooraf samen met de aannemer te bepalen daadwerkelijk uit te voeren werkzaamheden. Dat betreft vaste eenheidsprijzen voor het hele werk ongeacht de uiteindelijke hoeveelheden. De OMOP-methode is geschikt omdat de gemeente zo na aanbesteding met de werkelijke marktprijzen kan bepalen welke werkzaamheden precies worden uitgevoerd binnen het taakstellend budget.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Over de areaaluitbreiding i.r.t. de gefaseerde inrichting van het A2-gebied zijn separate afspraken gemaakt. Ten opzichte daarvan leidt dit plan niet tot aanvullende areaaluitbreiding.



9. Financiën

In totaal is met de nieuwbouw Albert Heijn, renovatie gemeenteflat en aanpassing infra een investering gemoeid van ca. € 20 mln.

De AH planontwikkeling is voor rekening en risico Ahold Zaandam; voor de Gemeenteflat is dat Avenue2.

Zoals gesteld zal de wegonttrekking tussen AH nieuwbouw en Gemeenteflat als separaat besluit formeel worden voorgelegd.

De volledige herinrichting van het KoningOranjePark en kop Frankenstraat (stap 1 t/m 4) wordt geraamd op ca. € 1 miljoen. Gemeentelijk is vanuit de wijkontwikkeling Noordoost een taakstellend budget beschikbaar van € 515.000,- (voor voorbereiding en realisatie). Oorspronkelijk zou vanuit de wijkontwikkeling ook Servatius € 285.000,- hieraan bijdragen. Vanwege de sterk verminderde investeringscapaciteit van de corporaties is deze bijdrage onzeker.

Overigens is het wegvallen van cofinanciering door de corporaties een bredere problematiek in de realisatie van de wijkontwikkelingsplannen Noordoost. Gezien de brede steun en cofinanciering in de totaal voorliggende opgave, wordt voorgesteld de voorziene gemeentelijke bijdrage ad ruim € 0,5 mln beschikbaar te stellen voor de eerste twee fasen en de realisatie van de latere fasen pas doorgang te laten vinden op het moment dat aanvullende financiering daarvoor beschikbaar komt. Daarbij kan gedacht worden aan cofinanciering door Servatius, Rijk en de provincie Limburg. Ook zullen innovatieve vormen van verdere ideeënvorming en cocreatie (incl. crowdfunding) worden benut i.r.t. het transitie management van De Groene Loper.

10. Voorstel.

1. Instemmen met de voorgestelde, gecombineerde planontwikkeling AH Scharnerweg, renovatie Gemeenteflat en herinrichting Oranjeplein/Koningsplein tot nieuw 'stadspark' in de periode 2015-2020.
2. Instemmen met het begin 2015 opstarten van de planologische procedure om medewerking te kunnen geven aan de voorgestelde nieuwbouw (incl. gedeeltelijke uitbreiding en herinrichting binnenterrein) AH Scharnerweg; dit in relatie tot de meerwaarde van de gecombineerde planontwikkeling met Gemeenteflat en nieuw stadspark
3. Instemmen met het conform wijkontwikkeling Noordoost beschikbaar stellen van een taakstellend gemeentelijk budget van € 515.000,- voor de herinrichting van het Koningsplein/ Oranjeplein en kop Frankenstraat.
4. Instemmen met het op 2 december presenteren van de volledige ambitie voor de herinrichting van het Koningsplein/ Oranjeplein en kop Frankenstraat, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in een hard prioritair deel dat financieel is gedekt en een zacht deel waarvoor nog dekking moet worden gevonden.

11. Vervolg / Planning.



In de totaalplanning van de geschetste planontwikkeling AH, Gemeenteflat en park (2015-2019) wil AH begin 2015 uit de planologische startblokken om in het najaar 2015 reeds met nieuwbouw te kunnen beginnen. Die ambitie is met inbegrip om tijdens de bouwperiode in afstemming met Avenue2 tot een tijdelijke parkeervoorziening te komen aan de voorkant van de Gemeenteflat, zo lang als dat strookt met de geplande aanleg openbaar gebied bovenop de tunnel in 2016/17.

Op 2 december 2015 is een consultatie avond gepland voor belanghebbenden / omgeving; daaraan vooraf gaat separaat overleg met aanwonenden en met ondernemers Wittevrouwenveld en Heer. Van de ondernemers Heer is bekend dat zij de geplande uitbreiding van AH kritisch volgen. De betreffende ondernemersvereniging van Heer, als ook van Wittevrouwenveld, zullen net als de direct aanwonenden vóór de openbare informatie bijeenkomst van 2 december met tekst en toelichting rechtstreeks worden geïnformeerd door AH en Avenue2 i.s.m. PBA2/wijkontwikkeling.

Collegenota