

Nieuwe Afspraken Buurt- en Wijkontwikkelingsplannen

Ter vaststelling door de raad op 13-12-2016



W O O N P U N T



servatius. maasvallei
thuis.



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. OPGAVE EN GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN	4
3. INHOUDELIJKE AFWEGING EN KEUZES PER BUURT	5
HEUGEMERVELD.....	5
MALBERG	6
CABERG-MALPERTUIS.....	8
LIMMEL-NAZARETH.....	10
WYCKERPOORT / WITTEVROUWEVELD.....	12
HEER / SCHARN.....	14
MARIABERG	15
POTTENBERG	15
4. CONCLUSIE.....	16

1. Inleiding

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van na-oorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen). Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenspraak met omwonenden via een interactief proces en door raad zijn vastgesteld. Dit betreft:

- Fysieke buurtplannen Boschpoort en Heugemerveld (1998)
- Malberg (buurtontwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg, 2003)
- Caberg en Malpertuis (wijkontwikkelingsplan (WOP), 2005)
- Limmel en Nazareth (WOP, 2010)
- Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)
- Pottenberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Mariaberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Gebiedsvisie Heer-Scharn ("Heer en Meester" 2015)

De oorspronkelijke aanpak die in de verschillende WOP's en BOP's is vastgelegd ging uit van een integrale aanpak waarbij zowel geïnvesteerd werd in de fysieke inrichting, de sociale problematiek en de economische positie van de wijk. Langs deze weg hebben de Maastrichtse woningcorporaties (Maasvallei, Woonpunt, Servatius), gemeente en derden de afgelopen twintig jaar veel in buurten geïnvesteerd. Honderden woningen zijn gesloopt, teruggebouwd, verkocht en gerenoveerd. Straten zijn opgeknapt, fysieke barrières opgeheven, scholen en winkels vernieuwd. Ook op sociaal terrein is veel gedaan. Voor de fysieke component is het in de woonmilieukaart uit 2011 vastgelegde streefbeeld om vooral groenstedelijke, stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus te realiseren leidend geweest.

Verschuivende ontwikkelingen zijn aanleiding om de lopende herstructurering te herijken. Dit betreft voor een deel demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt in het algemeen. Hierdoor is het realiseren en verkopen van nieuwe woningen in een Krimpregio zoals Zuid-Limburg niet meer vanzelfsprekend en zonder risico. Deze ontwikkelingen zijn ook vertaald in nieuwe beleidsafspraken in Zuid-Limburg en de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht. Deze beleidsafspraken beperken de mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren sterk. In 2015 is daarbij de nieuwe Woningwet ingevoerd door het Rijk. Deze beperkt de mogelijkheden van de woningcorporaties, zowel financieel als inhoudelijk. Door de verhuurdersheffing, passend toewijzen en de huursombenadering is de financiële speelruimte van de corporaties erg ingeperkt en is ook het investeringsvolume beperkt. Daarnaast mogen corporaties zich niet meer bezighouden met activiteiten die niet tot hun kerntaak behoren, namelijk het voorzien in sociale woningen voor de doelgroep. Corporaties mogen nog slechts zeer beperkt in onder strikte voorwaarden investeringen doen in niet-sociale woningen, voorzieningen of openbare ruimte. Door deze veranderde wetgeving is er bij de evaluatie van de wijkenaanpak in 2015 reeds voor gekozen om de economische en sociale agenda uit de verschillende WOP's en BOP's niet meer vanuit de herstructurering op te pakken. Hiervoor is afgesproken dat deze wordt meegenomen in de stadsbrede aanpak van de decentralisaties van het sociale domein. Voor de fysieke agenda geldt dat de corporaties genoodzaakt door de nieuwe wetgeving, de veranderende marktomstandigheden en financiële mogelijkheden reeds zelf hebben aangekondigd een deel van de voorgenomen plannen te herzien of uit te stellen. Vaak is dit ook al als voornemen met de betreffende buurten en huurders gecommuniceerd. Daarnaast hebben de corporaties ook aangegeven hun financiële investeringen in de openbare ruimte grotendeels te moeten heroverwegen. In Malberg heeft dit in samenspraak met de gemeente geleid tot het maken van nieuwe afspraken over woningbouwplannen, de financiële consequenties en de fysieke herinrichting. Voor de andere gebieden in Maastricht is dit nog niet gebeurd. Het is noodzakelijk om op basis van de inhoudelijke criteria, de financiële kaders en een toets aan het woonbeleid en de woonprogrammering nieuwe afspraken te maken over de heroverwogen en nog op de planning staande woningbouwplannen.

2. Opgave en gehanteerde uitgangspunten

Er ligt een grote opgave om nieuwe inhoudelijke en financiële afspraken vast te leggen over de nog op de planning staande woningbouwplannen in de buurten. Deze nieuwe afspraken moeten inhoudelijk passen binnen het nieuwe beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht, die in september 2016 door de raad zijn vastgesteld. Daarnaast is het belangrijk dat de nieuwe afspraken ook aansluiten bij de prestatieafspraken en de uitkomsten van de verschillende bestuursopdrachten met name als het gaat over betaalbaarheid. Financieel moeten de nieuwe afspraken passen binnen de middelen die nog voor de buurten beschikbaar zijn. Voor de gemeente betreft dit de herpositionering van nog uit te voeren maatregelen met bijbehorende budgetten ter verbetering van de openbare ruimte en voorzieningen in buurten waarvoor eerder een buurt- of wijkontwikkelingsplan (BOP of WOP) is vastgesteld. Hierin moeten keuzes gemaakt worden zodat die dingen die van cruciaal belang zijn voor de transformatie van buurten, toch uitgevoerd kunnen worden, maar die keuzes leiden er ook toe dat sommige projecten of investeringen in de openbare ruimte of voorzieningen geen doorgang vinden of op een andere meer sobere manier worden uitgevoerd.

Er zijn vooraf een aantal uitgangspunten gedestilleerd die zijn gebruikt bij het maken van deze lastige keuzes en de herprioritering van middelen.

Gehanteerde uitgangspunten:

- Scope: bij de herprioritering te focussen op die maatregelen die in 2016 tot en met 2020 worden uitgevoerd ter versterking van het gewenst/ potentieel woonmilieu binnen buurten waarvoor een buurt- of wijkontwikkelingsplan is vastgesteld.
- Investerings leveren een bijdrage aan de gewenste kwaliteitsverbetering en geleidelijke verdunning in woonmilieus aan de rand van de stad en versterking van woonmilieus in woonbuurten in de luwte van de binnenstad.
- Het versterken van ontmoetingsplekken in de woonbuurten levert een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en toekomstbestendigheid van de buurt.
 - Herbestemmen van leegstaande gebouwen/monumenten in de nabijheid
 - Beperkte toevoeging van levensloopbestendige (zorg)woningen
 - Behoud/versterking van maatschappelijke/economische functies in centrum
- Aansluiten bij die plekken waar de corporaties nog investeren in fysieke herinrichting en herstructurering van de woningvoorraad, waarbij prioriteit wordt gegeven locaties die voldoen aan bovenstaande criteria.
- Indien de corporaties voorgenomen plannen en investeringen in de openbare ruimte niet doorzetten dan de investering van de gemeente heroverwegen. Enkel indien hierdoor een onwenselijke situatie achter blijft hier sober middelen voor inzetten.

Op basis van deze uitgangspunten zijn nieuwe afspraken gemaakt. In de volgende paragraaf zijn de resultaten van de nieuwe afspraken per buurt in relatie tot de oorspronkelijke plannen in de BOP's en WOP's weergegeven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ondanks alle veranderingen in wetgeving, beleid en de woningmarkt nog steeds veel van de oorspronkelijke ambities uit de buurt- en wijkontwikkelingsplannen worden gerealiseerd. Soms gaat dit noodgedwongen wel gepaard met een vertraagde of aangepaste uitvoering. Slechts daar waar de woningbouwplannen uit de BOP's en WOP's zouden leiden tot strijdigheid met de actuele behoefte of nieuwe beleidsafspraken worden de plannen geschrapt of worden de woningen op een alternatieve locatie gerealiseerd.

3. Inhoudelijke afweging en keuzes per buurt

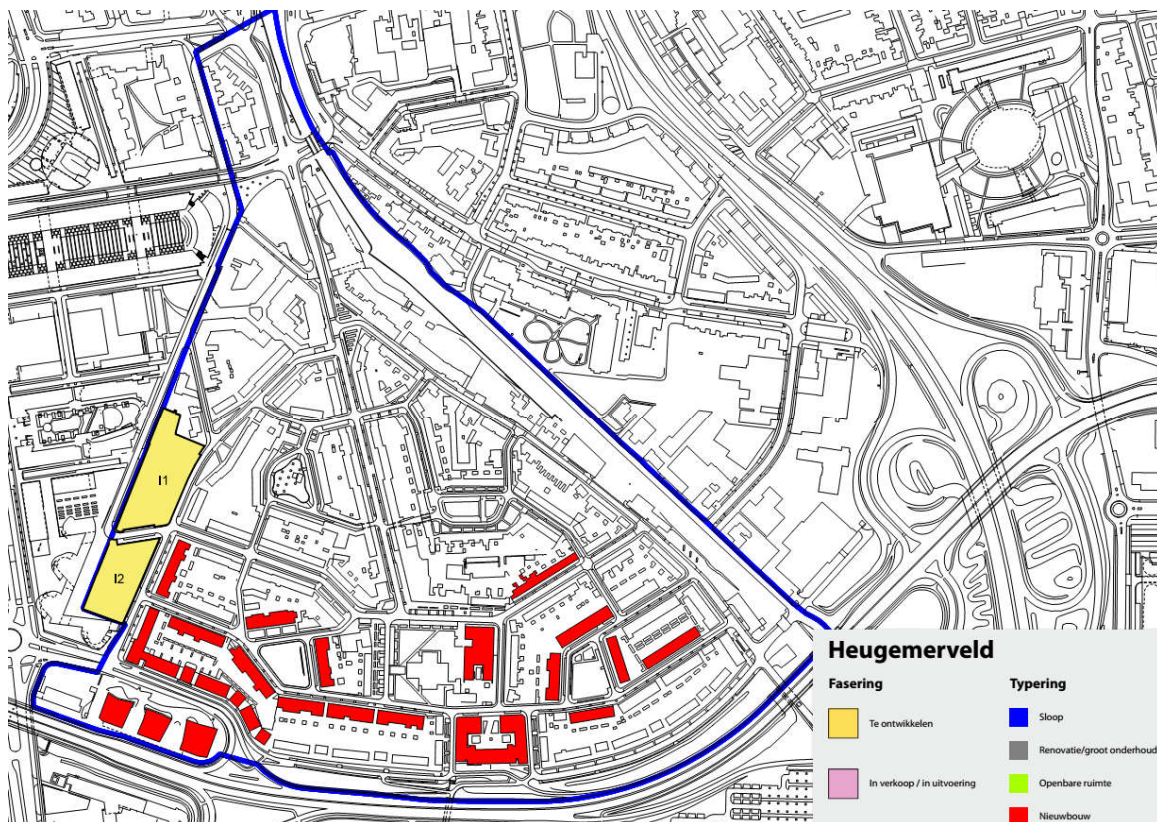
Onderstaande afspraken komen in de plaats van de afspraken en plannen zoals deze nu in de verschillende BOP's en WOP's zijn beschreven.

Heugemerveld

Vanaf 1998 is samen met de corporatie op basis van het plan "Kansen voor Heugemerveld" gewerkt aan een integrale aanpak om de sociaal economische positie van de buurt te versterken. Fysiek is vooral geïnvesteerd in grootschalige renovatie (noordelijk deel) en sloop/nieuwbouw (zuidelijk deel). Als sluitstuk wachten twee percelen nog op ontwikkeling, namelijk de terreinen Jonkheer Ruysstraat / Heugemerweg en Il Fiore. (Zie T1 en T2 op kaart). In het verleden hebben hier 48 woningen verspreid over de twee kavels gestaan. Herontwikkeling met particuliere woningen (huur/koop) was hier de ambitie vanuit het fysieke buurtplan, echter dit heeft tot op heden niet geleid tot een haalbaar plan.

Nieuwe afspraak:

Dit gebied valt onder het woonmilieu rustige stadswijk. Hier is vanuit de Woonprogrammering en het Buurtplan de toevoeging van woningen nog wenselijk, echter wel als onderdeel van de saldo nul voor de herstructurering. Het huidige bestemmingsplan heeft bestemming wonen, maar biedt geen nieuwbouwmogelijkheden met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Omdat in het verleden reeds flink is gesloopt zou tot 2021 terugbouw van de in het verleden gesloopte aantallen mogelijk moeten blijven in het kader van de saldo nul voor de herstructurering stadsbreed. Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkeling is daarom dat 48 woningen het maximale aantal is dat kan worden teruggebouwd in de periode tot 2021. De gemeente toetst mogelijke initiatieven aan ruimtelijk beleid en woonbeleid en zorgt bij passende initiatieven voor begeleiding en aanpassing van het bestemmingsplan.



Malberg

In Malberg is sinds 2003 gewerkt aan realisatie van de in het BOP "Manjefiek Malberg" vastgelegde plannen. Dit is een suburbaan woonmilieu met voorheen veel hoogbouw. Door de reeds uitgevoerde herstructureringsplannen is het inmiddels een aantrekkelijk, gedifferentieerder en verdunder woonmilieu met meer laagbouw. De in het WOP beoogde fysieke ingrepen zijn weergegeven op bijgevoegde kaart.



Inmiddels zijn 688 woningen gesloopt. Er zijn 474 nieuwe woningen gerealiseerd, deze bestaan uit 293 huurwoningen (waarvan 235 sociale huur en 58 middeldure huur) en 181 koopwoningen. Eind 2015 is de Wijkontwikkelingsmaatschappij ontbonden en zijn er afspraken gemaakt over de juridische en financiële afhandeling. Het afzien van de bouw van 450 woningen aan onder andere het Recessenpark sluit aan bij de gewenste verdunning van woonbuurten aan de rand van de stad. In de ontbinding zijn ook afspraken gemaakt over de verdere bouw.

Nieuwe afspraken:

- Als sluitstuk van de herstructurering zijn nog 130 grondgebonden koopwoningen opgenomen die AM in de periode 2015-2025 maximaal kan realiseren (waarvan ca. 80 op de **Musketruwe** en ca. 50 op de locaties **Volkstuinen en Markusschool**) (zie locaties 12B, 12C en 15 op onderstaande kaart). In contract met AM is reeds opgenomen dat bouwrechten op Volkstuinen en Markus vervallen indien eind 2019 nog geen 80% verkocht is van de Musketruwe. Indien AM de locatie Musketruwe wel kan afbouwen mag zij doorontwikkelen op Volkstuinen en geldt eenzelfde regeling voor de bouwrechten van Markus als AM eind 2020 nog geen 80% verkocht heeft van Volkstuinen. AM heeft slechts tot eind 2024 bouwrechten op de Musketruwe, mits sprake is van een doorlopende ontwikkeling. Dit is in feite al de voorzienbaarheid die vanuit de woonprogrammering gewenst is voor woningbouwlocaties aan de rand van de stad. Tot het moment dat de bouwactiviteiten daar plaatsvinden wordt het terrein als tijdelijk groengebied ingezaaid en beheerd door de gemeente.



- In de omgeving van het **Recessenpark** wordt het bestaande groenplein en omliggend braakliggend gebied in samenspraak met omwonenden heringericht tot speelterrein, boomgaard, hondenloop-terrein en paardenwei. Dit gebeurt in opdracht en onder begeleiding van de gemeente.
- Voor de **Reinaartsingel** geldt dat Woonpunt dit gebouw na de tijdelijke inzet als huisvesting voor vergunninghouders zal slopen en op deze locatie grondgebonden woningen gebouwd worden, waarschijnlijk in de middeldure huursector, omdat met AM de afspraak is gemaakt dat de corporaties in Malberg geen koopwoningen zullen ontwikkelen de komende 10 jaar.

Caberg-Malpertuis

Sinds 2005 is gewerkt aan het realiseren van de ambities uit het WOP. Zie onderstaande kaart met de ontwikkellocaties. Inmiddels is de herstructurering van Caberg en Malpertuis voor ongeveer de helft gerealiseerd.



Er zijn 273 woningen gesloopt op de locaties Largo-Koraalstraat (144 sociale huurappartementen) en Tamboerijnstraat (129 sociale huurappartementen). Hiervoor zijn 165 nieuwe woningen gerealiseerd, namelijk 139 woningen op de Tamboerijnstraat (waarvan 115 huur en 24 koop) en 26 woningen op de Largostraat (middeldure huur). De woningen aan de Putepeel zijn volledig gerenoveerd. Het zuidelijk deel van het wijkpark (ten zuiden van de Cantecleerstraat) is heringericht met een speeltuin, bloemenpark en sportveld. Voor de locaties Via Regia park (oorspronkelijk 60 woningen) en Wiemerink (oorspronkelijk 20 woningen) is reeds in 2010 aangegeven dat deze niet tot ontwikkeling zullen worden gebracht. De Wiemerink kan daardoor in gebruik blijven als buurtcentrum.

Nieuwe afspraken:

In deze wijk liggen suburbane woonmilieus met veel hoogbouw en laagbouw. Vanuit de Woonprogrammering en vanuit het WOP is kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning en differentiatie gewenst. De beoogde ontwikkelingen worden door de corporaties bijna allemaal doorgezet conform de ambities uit het WOP. Soms wordt het woningbouwprogramma wel iets lager en met andere woningtypen dan beoogd, om te zorgen voor aansluiting op de woonprogrammering en de prestatieafspraken. Alleen voor de speeltuin Symphonieke (aan de symphoniesingel) geldt dat de beoogde ontwikkeling van 20 woningen niet wordt doorgezet en de speeltuin op de huidige locatie kan blijven.

- In het gebied ten zuiden van de Peter Huysenslaan, oftewel **Caberg zuidoost (1)** is sloop gepland van 110 kleine grondgebonden woningen met vervangende nieuwbouw door (85) ruimere woningen. Servatius heeft de herhuisvesting zo goed als afgerond en verhuurt de woningen nu via tijdelijke contracten met een aangepaste lage huur. Inmiddels is hier een creatieve gemeenschap ontstaan waar veel afgestudeerden van de kunstacademie wonen. De huidige tijdelijke situatie is echter voor Servatius niet duurzaam houdbaar en renovatie van de woningen in plaats van de voorziene sloop en nieuwbouw is te kostbaar. Sloop is daarom conform het WOP nog steeds het uitgangspunten vanaf 2017 voorzien. In deze herontwikkeling wordt ook het Cartigny terrein (van Woonpunt) meegenomen waar ook woningen zijn voorzien. Hier is nog een bestemmingsplan wijziging voor nodig. Insteek is om te verdunnen en een gemixt programma te realiseren van sociale huur en koop.
- Op de locatie **Largo-/Koraalstraat (2)** heeft Woonpunt portieketageflats gesloopt. Langs de Largostraat zijn 26 grondgebonden woningen in de vrije sector teruggebouwd (fase 1). Fase 2 bestaat uit nieuwbouw nog eens 39 eengezinswoningen. Dit is inmiddels in uitvoering door BAM. Deze ontwikkeling past in de gewenste kwaliteitsverbetering en differentiatie van de buurt.
- Aan de **Tamboerijnstraat (3)** zijn reeds 119 woningen gerealiseerd. Servatius zal de bouwkvavel voor de laatste 15 grondgebonden koopwoningen die op deze plek waren gedacht alsnog proberen te verkopen aan een marktpartij. Indien hier na 2020 niets is gebouwd zal het bouwrecht vervallen en wordt de locatie heringericht.
- In tegenstelling tot het WOP is aan de **Widelanken (5)** de insteek van Servatius om zoveel als mogelijk op eigen grond te herontwikkelen. Dit betekent dat de gemeente geen inkomsten krijgt vanuit de verkoop van grond en er geen budget beschikbaar is om de gehele infrastructuur aan te passen. Nu staan hier 183 woningen, afwisselend portieketageflats en grondgebonden woningen. Deze zullen conform ambitie in het WOP gefaseerd worden gesloopt. Het aantal woningen dat terug zal worden gebouwd zal fors lager liggen dan in de huidige situatie (ca. 140 woningen, mix huur en koop). De huidige weg Widelanken blijft liggen en er zullen beperkte maatregelen getroffen worden voor de aansluiting van de infrastructuur op de woningen en voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Sloop van de eerste fase (Crieckenput) is voorzien in november 2016. Herontwikkeling van sociale woningbouw op deze locatie is voorzien in 2017. Dan zal ook gestart worden met de sloop van de aangrenzende complexen in het zuidelijk deel de Widelanken.
- Het zuidelijke deel van het nieuwe **Wijkpark (4)** is reeds gereed. De inrichting van het noordelijke deel zal vanwege het wegvallen van grondverkoopinkomsten voor de gemeente op een sobere manier plaatsvinden (gras, bomen). Dit gebeurt in overleg met omwonenden en de buurtnetwerken en parallel aan de ontwikkeling van de Widelanken.
- De herontwikkeling van het **centrum van Malpertuis (9)**(sloop 51 woningen en enkele winkels) door vervangende nieuwbouw is door Woonpunt nog steeds gewenst, maar heeft Woonpunt vanwege de beperkte investeringsruimte voorlopig uitgesteld.

Limmel-Nazareth

Dit is een woonmilieu met veel laagbouw. Vanuit de Woonprogrammering en het WOP is in de woongebieden kwaliteitsverbetering, differentiatie en verdunning gewenst, terwijl in de centrumontwikkeling Hoolhoes, een belangrijke ontmoetingsplek voor de buurten, verdichting is gewenst. Er is in Limmel-Nazareth reeds veel gerealiseerd. Het ondergronds brengen van de hoogspanningskabels en het realiseren van een nieuwe spooronderdoorgang is afgerond. Het voormalige kringloopcentrum op de Hoolhoeslocatie en de twee bedrijfswoningen zijn gesloopt. Op het sareptaplein (Pastoor Mulkenhof) zijn inmiddels 14 nieuwe woningen gerealiseerd. Op de hoolhoeslocatie is IKC de geluksvogel inmiddels in aanbouw, afronding is voorzien eind 2016. In Nazareth zijn 39 woningen gesloopt, waarvan 12 op de Kasteel Verduynenstraat, 9 op de Cartielsstraat en 5 t.b.v. een parkeerkoffer) en 26 woningen ontduplext. Ook zijn er 33 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze staan in Nazareth Centrum op de plek van de voormalige kerk (27 woningen) en in de Kasteel Cartielsstraat (6 woningen).



Nieuwe Afspraken:

- In **Nazareth midden en noord** wordt de renovatie van de sociale huurwoningen en de herinrichting van de straten in (Kasteel Petersheimstraat, Kasteel Wolfraathstraten Kasteel Cartielsstraat) afgerond conform WOP. In deze straten zullen enkele sociale huurwoningen verkocht worden. De openbare ruimte wordt heringericht door gemeente. De planning voor deze werkzaamheden is nog niet bekend, maar zodra hierover duidelijkheid is zal dit aan de betreffende bewoners worden gecommuniceerd.
- De nieuwbouw aan de Kasteel Cartielsstraat zal binnenkort worden afgerond.
- In **Nazareth Noord** wordt de beoogde sloop en nieuwbouw van de woningen aan Kasteel Oostlaan en Kasteel Rivierenstraat conform ambities uit het WOP (koop/ middeldure huur) gerealiseerd. Woonpunt zal deze locaties naar verwachting echter niet zelf gaan ontwikkelen omdat zij door de nieuwe woningwet geen middeldure huurwoningen en koopwoningen mag realiseren, maar dit zal door een ontwikkelende

partij gedaan worden. Die partij zal ook zorgen voor de herinrichting van de openbare ruimte. Vanwege deze veranderingen door de nieuwe wetgeving is niet duidelijk op welke termijn de woningen gerealiseerd kunnen worden. Woonpunt doet haar best om op korte termijn alle woningen die gesloopt zullen worden aan de Kasteel Oostlaan onthruurd te hebben, maar dit is vanwege de afspraak met de bewoners dat er geen gedwongen verhuizingen mogen plaatsvinden niet eenvoudig.

- Er was in het WOP ook een **nieuwe aansluiting voorzien van de Kasteel Neubourgweg op de Meerssenerweg**. De realisatie van die aansluiting behoort nog steeds tot de ambities en momenteel wordt onderzocht of dit financieel haalbaar is gezien de nieuwe omstandigheden. Naar verwachting is hierover in december 2016 duidelijkheid.
- De locatie aan de **Kasteel Verduijnenstraat** waar Woonpunt in 2014 reeds haar woningen heeft gesloopt en waartussen nog een bedrijfsgebouw ligt dat in eigendom is van de gemeente, zal als geheel worden aangeboden als woningbouwlocatie aan ontwikkelende marktpartijen. Dit zal in 2017 gebeuren. Dit zullen geen sociale woningen worden zoals beoogd in het WOP maar middeldure huur of koopwoningen.
- **IKC de geluksvogel** is in aanbouw en de afronding is voorzien in het najaar van 2016.
- Voor de **Hoolhoes locatie** is de gemeente in september een selectieprocedure gestart voor een marktpartij die zal zorgen voor de realisatie van winkels op de begane grond, 24 sociale woningen boven de winkels en circa 40 grondgebonden particuliere woningen (koop of middeldure huur) die ten noorden van de winkels komen te liggen. De procedure zal naar verwachting begin 2017 zijn afgerond waarna de marktpartij en het ontwerp bekend zijn.
- In Limmel zullen de **werkzaamheden aan de infra van de Balijeweg** uiterlijk begin 2017 worden afgerond waarna wordt gestart met de herinrichting van het **Populierpleintje** in overleg met de omwonenden.
- In 2016 start Servatius met de renovatie van de 19 woningen aan de **Askalonstraat/ Sionsweg**. In 2017 zal Servatius starten met de voorbereidingen voor de herontwikkeling (sloop/ nieuwbouw) van de tegenoverliggende 30 woningen aan de **Askalonstraat**. De gemeente zal hier zorgen voor de herinrichting van de openbare ruimte.
- De laatste woningen aan de **Pastoor Mulkenshof/Sareptaplein** worden niet meer gebouwd en ook de **school in Limmel** wordt zodra deze leegkomt in 2017 niet als woningbouwlocatie ontwikkeld maar wordt gesloopt. Samen met de omwonenden zal worden bekeken hoe deze locaties het beste kunnen worden heringericht tot groene openbare ruimte.
- In Nazareth zuid wordt de locatie **Rijdam** i.o.m. omwonenden in 2017 heringericht tot openbare ruimte. Daartoe verkoopt Woonpunt de grond aan de gemeente.

Wyckerpoort / Wittevrouweveld

Dit is een woonmilieu dat in potentie een aantrekkelijke rustige stadswijk kan worden dat voorziet in de groeiende behoefte. Om dit te bereiken is kwaliteitsverbetering, differentiatie en goede Oost-West verbindingen nodig. In het WOP uit 2010 waren een aantal ontwikkellocaties opgenomen die zijn weergegeven op onderstaande kaart (blauw is renovatie, oranje is sloop/nieuwbouw). De renovatie van 99 woningen in de ABH-buurt en 22 woningen aan de Generaal Eisenhowerstraat is inmiddels voltooid, evenals de realisatie van het Wijkservicepunt en Kamers met Kansen.



Nieuwe Afspraken:

- Op de **Kolonel Millerstraat** in Wyckerpoort-Noord was in het WOP voorzien dat Avenue2 hier voor de bestaande flat van Woonpunt en de reeds gesloopte locatie van Servatius nieuwe bouwblokken zou realiseren. Echter bleek tijdens de uitwerkingsplannen voor de infrastructuur van de viaductweg dat deze een stuk breder moest worden. Dit maakt dat het niet wenselijk is om het oorspronkelijke plan te realiseren zoals eerder beoogd. Alle partijen zijn gezamenlijk in overleg met als doel dat er één totaalontwikkeling plaatsvindt waarbij alle percelen integraal worden meegenomen in het plan.
- De gemeente koopt aan de **Eisenhowerstraat** 4 woningen in het kader van de gewenste Oost-West-verbinding waarbij de Generaal Simpsonstraat wordt doorgetrokken. Realisatie van de verbinding wordt afgestemd op de planning van Avenue2 in relatie tot de vastgoedontwikkeling langs de Groene Loper.
- Op het terrein van **Mosa Porselein** waren ooit 110 woningen beoogd. Hier is voorlopig geen woningbouw meer voorzien vanwege de kaders uit de woonprogrammering. Servatius bekijkt samen met eigenaar Bouwbedrijf Jongen wat er nu wel met het terrein gaat gebeuren. In afwachting van verdere plannen kan het tijdelijke gebruik voorlopig blijven.
- Servatius zal de **Zuidwand Old Hickoryplein** niet slopen en nieuwbouwen, maar in 2017 renoveren met als inzet het omvormen van de winkels in de plint naar extra sociale levensloopbestendige huurwoningen. Servatius zal de mogelijkheden bekijken voor de bestaande (tijdelijke) initiatieven, zoals de buurttuin.
- Met de herinrichting van het **Koningsplein/Oranjeplein** wordt in 2017 gestart. Het ontwerp hiervoor is gemaakt door de klankbordgroep bestaande uit omwonenden. In dit project wordt ook de herinrichting van de kop van de Frankenstraat meegenomen. Parallel hieraan zal de Albert Heijn aan de Scharnerweg uitbreiden tot een XL winkel en iets verplaatst worden.
- De **Gemeenteflat** is in eigendom van Avenue2 en kan in tegenstelling tot eerder gedacht een woonfunctie behouden. Het is nog niet bekend wat voor woonprogramma hier uiteindelijk in zal landen.
- De **KPN-locatie** is aangekocht door Avenue2 en wordt een woningbouwlocatie. Het is nog niet bekend wanneer gestart wordt met de ontwikkeling van het terrein.
- Op het **Essentterrein** heeft het de voorkeur van de gemeente als Avenue2 de bouwplicht overneemt van Servatius en voor deze locatie een belegger zoekt die woningen bouwt met contingenten van Avenue2,

zijnde harde plancapaciteit. Mogelijk wordt het programma nog aangevuld met gestapelde sociale woningen. Over deze locatie valt uiterlijk begin 2017 het besluit.

- Aan de **Bauduinstraat** is de insteek dat Avenue2 de sloopwoningen van Woonpunt en Servatius koopt en op deze grond koopwoningen ontwikkeld aan de Groene Loper. Hierover valt begin 2017 een definitief besluit.
- Op de locatie van de garage en het elektriciteitshuisje aan de **Bauduinstraat 112**, langs de Groene Loper, worden 35 sociale huurwoningen gerealiseerd op grond deels in eigendom van Avenue2 en deels van Servatius, door Servatius af te nemen van Avenue2, die ook de contingenten beschikbaar stelt.
- Servatius start in 2017 met de herontwikkeling van de **Tillystraat en omgeving**. Hier worden 75 woningen gesloopt en komen 69 sociale huurwoningen en 18 koopwoningen voor in de plaats. Daarnaast worden ook 17 sociale woningen omgezet in kluskoopwoningen. De openbare ruimte wordt volledig heringericht met in gedachten het kwaliteitsbeeld van de ABH-buurt die eerder al is opgeknapt. Anders dan in het WOP beoogd kan Servatius niet bijdragen aan de herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente neemt daarom in haar financiële herijking van de herstructurering stadsbreed mee dat zij de kosten van Servatius overneemt.

Heer / Scharn

Dit is een woonmilieu met veel laagbouw waar kwaliteitsverbetering en lichte verdunning gewenst is. Maasvallei en gemeente zetten het plan Heer en Meester door, dat voorziet in deze kwaliteitsverbetering. Er zijn reeds 24 appartementen gerealiseerd boven de nieuwe uitbreiding van het winkelcentrum De Leim.



Nieuwe Afspraken:

- Er worden geen woningen gebouwd op de voormalige voetbalvelden aan de **Akersteenweg** (70 beoogd), dat zou niet passen binnen de geconstateerde woonbehoefte en de kaders van de nieuwe woonprogrammering. Maasvallei onderzoekt in plaats daarvan of zij de beoogde 70 woningen langs de Groene Loper kan realiseren (binnen contingent van Avenue2). Hiervoor maakt zij dan gebruik van de subsidieregeling herverdeling woningbouw die tegelijk met de Woonprogrammering is vastgesteld om het grondprijnsverschil te overbruggen en zo te zorgen voor de juiste woning op de juiste plek en een netto afbouw van plancapaciteit. De provincie draagt ook financieel bij aan dit plan. In overleg met scouting en buurt zal worden gekeken naar mogelijkheden voor het gebruik van de sportkantine en het terrein
- De aanleg van de waterbuffer op het **Petrus Bandenplein** begint in 2016, gevolgd door de sloop van de 20 woningen van Maasvallei en de volledige herinrichting van het plein. Dit is verstraagd ten opzichte van het plan 'Heer en Meester' maar de bedoeling is nog steeds dat het plan conform 'Heer en Meester' gerealiseerd wordt.
- De herontwikkeling van de overige locaties waar Maasvallei herontwikkeling heeft voorzien worden conform planning doorgezet:
 - o **Gerard Walravenstraat** (Sloop 32 wooneenheden en nieuwbouw van 15 patio-woningen en 15 appartementen in sociale huursector in 2024)
 - o **St. Josephstraat/7 Januaristraat** (sloop van 24 woningen en terugbouw van 20-30 sociale huurwoningen in 2019)
 - o **7 Januaristraat/onder de kerkstraat** (in 2025 sloop van 12 woningen en terugbouw van 18 semi-bungalows sociale huur)
- Op de locatie **de Burght** gaat de ontwikkeling van zorgwoningen door Maasvallei niet door. De eigenaar, bouwbedrijf Jongen, zal de locatie gaan verkopen, vermoedelijk aan een particulier.
- Bij de sportvelden aan de **Laan In den Drink** worden twee kunstgrasvelden gerealiseerd (2017). Ook zal de parkeersituatie in Laan in den Drink verbeterd worden (2017).

Mariaberg

Mariaberg bestaat uit de volksbuurt Blauwdorp, de parochiebuurt Proosdijveld en de “witte woningen-buurt” Trichterfeld. Respectievelijk Servatius, Woonpunt en Maasvallei hebben daar veel bezit. Dit is een woonmilieu dat in potentie een aantrekkelijke rustige stadswijk kan worden dat voorziet in de groeiende behoefte. Vóór 2013 (vaststelling BOP) waren Maasvallei en Woonpunt reeds bezig met resp. de vernieuwing van Trichterfeld en Proosdijveld (bloemenbuurt/ plan Biedermeier). Er zijn reeds **138 nieuwe woningen** gerealiseerd, waaronder 70 woningen Trichterfeld (vervangende nieuwbouw) en 68 woningen Blauwe Veste.



Nieuwe Afspraken:

- De langjarige geleidelijke vernieuwing van **Trichterfeld** wordt door Maasvallei gecontinueerd met de bedoeling dit af te ronden.
- In het zeer dicht bebouwde **Blauwdorp** waar ruimtelijke vernieuwing hard nodig is, is de herstructurering tot op heden nog niet begonnen. Servatius wil investeren in renovatie, verdunning en verduurzaming van ruim 200 woningen in Blauwdorp en wil daarbij graag aansluiten op de verdere ontwikkeling en realisatie van de **Blauwe Loper** (een nieuwe langzaam verkeersverbinding die loopt door heel Mariaberg en aantakt op de binnenstad). De gemeente heeft de hiertoe benodigde bijdrage opgenomen binnen de middelen die beschikbaar zijn en komen voor de herstructurering. Servatius zal begin 2017 beginnen met de verdere planuitwerking en de betreffende bewoners informeren wat dit voor hun woning betekent.
- In de herontwikkeling van **Bloemenbuurt/Biedermeier** heeft Woonpunt de sloop van fase 1 (24 woningen) afgerond in 2014. Woonpunt wil de verdere herontwikkelingsplannen (sloop van resterende 22 woningen en realisatie ca. 40 nieuwe woningen) nog steeds graag doorzetten maar kan niet aangeven wanneer dit zal zijn. Woonpunt wil graag samen met de omwonenden bekijken wat er tijdelijk met het braakliggende terrein kan gebeuren in afwachting van de verdere ontwikkeling.

Pottenberg

Dit is een woonmilieu met veel hoogbouw. Kwaliteitsverbetering en geleidelijke verdunning in combinatie met differentiatie van woningtypen is hier gewenst. De ambities hiertoe zijn vastgelegd in het BOP Pottenberg. Deze ambities blijven bestaan, maar dit zal vermoedelijk een proces worden dat heel erg geleidelijk zal verlopen waarbij stapsgewijs aansluiting wordt gezocht bij de voor de corporaties noodzakelijke vernieuwing van het woonbestand samen met verdunning. Start van de herontwikkeling van het Poortgebouw en de Mammoetflat zijn pas voorzien na 2020.

4. Conclusie

Al met al kan geconcludeerd worden dat ondanks alle veranderingen in wetgeving, beleid en de woningmarkt nog steeds veel van de oorspronkelijke ambities uit de buurt- en wijkontwikkelingsplannen worden gerealiseerd. Daar waar de corporaties investeringen in de openbare ruimte en infrastructuur niet meer mogen doen kan de gemeente die overnemen binnen het totale budget voor de herstructurering. Soms gaat dit noodgedwongen wel gepaard met een meer sobere uitvoering van de aanpassingen. Slechts daar waar de woningbouwplannen uit de BOP's en WOP's zouden leiden tot strijdigheid met de actuele behoefte of nieuwe beleidsafspraken worden de plannen geschrapt of worden de woningen op een alternatieve locatie gerealiseerd. Op sommige locaties verandert het beoogde woningbouwprogramma doordat de corporaties niet meer de vrijheid hebben om op die locaties middeldure huurwoningen of koopwoningen te realiseren. Dit betekent soms dat er toch een deels sociaal programma komt of dat de locatie in de markt wordt gezet en het daardoor meer afhankelijk is van de marktdynamiek welke woningen er uiteindelijk komen en wanneer deze gerealiseerd worden.