

Notitie Stratenlijst Maastricht

Aanleiding / Context

Gemeenten in Zuid-Limburg kunnen sinds de inwerkingtreding van de provinciale ruimteverordening (11-11-2016) geen woningbouwplannen meer ontwikkelen, tenzij de gemeenteraad de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) heeft vastgesteld (Maastricht heeft dit gedaan in september 2016) en de plannen voldoen aan de eisen uit deze SVWZL. De SVWZL bevat een aantal voorwaarden waaronder nieuwe plannen toch mogen worden toegevoegd aan de woningbouwprogrammering. Naast kwalitatieve eisen en de zogenaamde “transformatieopgave” als uitgangspunt (plannen en behoefte mogen niet te ver uiteen gaan lopen) bevat de SVWZL voor nieuwe, bestemmingplanmatig zachte plannen een verplichte compensatieregeling. Zie tekst in het kader hieronder.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. De effecten voor de woningmarkt van deze beleidsafspraken inzake de rijksmonumenten worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het per gemeente instellen van een maximaal aantal nieuwe woningen in rijksmonumenten. Het gaat hierbij uitsluitend om 'beschermde rijksmonumenten': onroerende monumenten die conform de monumentenwet 1988 ingeschreven zijn in de vastgestelde registers (ook wel het monumentenregister of de objectdatabank genoemd).

Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit. Deze straten of straatgedeelten worden subregionaal vastgesteld en op de schaal van Zuid-Limburg bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Vervolgens worden projecten opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. Het aantal wordt voor de periode 2016-2020 vastgesteld op maximaal 20 nieuwe woningen per gemeente. De effecten voor de woningmarkt door deze functieverandering worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het instellen van een ander maximaal aantal. De gemeentebesturen zullen in dat geval hierover, op aangeven van het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg, een besluit nemen.

Deze notitie geeft uitvoering aan de laatste alinea, namelijk het mogelijk maken om in de verhouding 1 (nieuwe woning) op 2 (harde woningbouwplannen) te compenseren in specifieke aanloop- en centrumstraten in plaats van de reguliere 1 op 4. Dit geldt enkel voor functieverandering van commercieel naar wonen. De regio heeft hiermee ingestemd met als voorwaarden:

- 1 op 1 sloop moet eerst aantoonbaar niet mogelijk zijn (zie kader)
- iedere stad mag een dergelijke Stratenlijst aandragen
- het aantal toegevoegde woningen dat door deze Stratenlijst met 1 op 2 mag worden gecompenseerd mag niet meer zijn dan 20 voor de komende vijf jaar. Het gaat dus om een uiterst beperkt aantal (maximale winst van 40 harde plannen die niet hoeven te worden geschrapd op vijf jaar tijd).

Uitgangspunten Stratenlijst Maastricht

Er is bij het opstellen van de Stratenlijst gekozen om de uitgangspunten van de Woningprogrammering aan te houden. Het Centrumgebied en de Rustige Stadswijk zijn de woonmilieus waar we nog potentie zien om het aantal woningen uit te breiden (verdichten). Deze 'vlekken' zijn dus onderdeel van de Stratenlijst. Daar staat tegenover dat waar een woonfunctie wordt toegevoegd er mogelijkwerwijs een andere functie, zoals horeca of winkels, verdwijnt. Dit is niet op iedere locatie wenselijk.

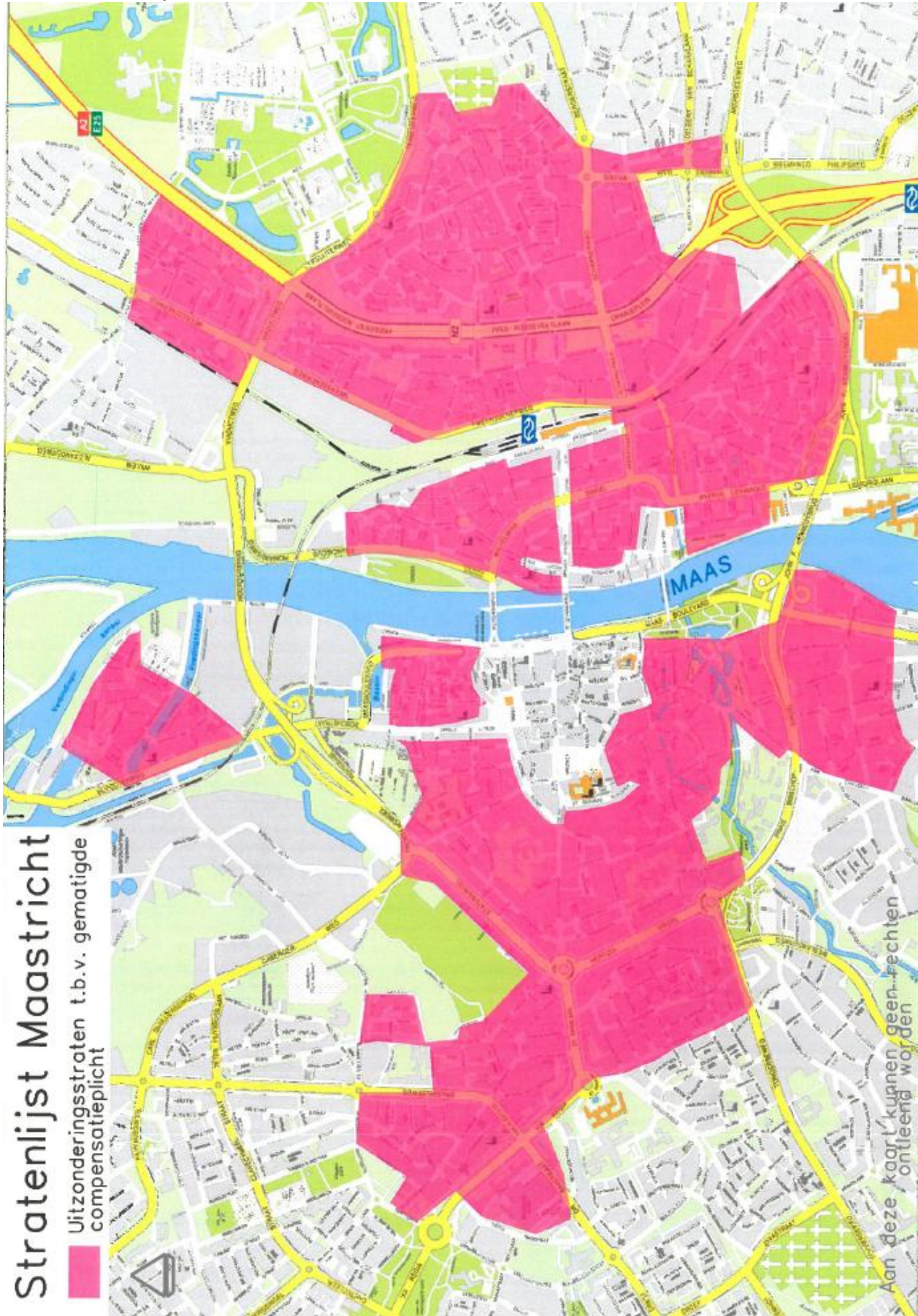
Vanuit economie gaat de voorkeur uit naar het behouden van winkel/horeca panden in het levendige gebied. In de Visie Binnenstad worden de volgende plekken benoemd als dynamisch en levendig:

- Hartje binnenstad
- Bassin/Sphinx
- Percée
- Wyck-Rechtstraatkwartier
- Plein 1992

De straten die onderdeel uitmaken van deze plekken zijn dan ook niet opgenomen in de Stratenlijst.

Er is overwogen of de ontmoetingsgebieden in de buurten deel zouden moeten uitmaken van de Stratenlijst. Op dit moment is er echter weinig tot geen leegstand in de ontmoetingsgebieden in de woonbuurten. Daarnaast heeft het behouden van winkel/horeca panden in deze ontmoetingsplekken de voorkeur. Ook voormalige ontmoetingsgebieden zijn overwogen. Gelet op de woningprogrammering heeft het uitbreiden van de woningvoorraad in deze gebieden echter niet de voorkeur.

De Stratenlijst Maastricht (kaart)



De Stratenlijst Maastricht (alfabetische lijst)

A	Bisschopsmolengang	Dokter Bakstraat
Aalmoezenier Roumenplein	Blekerij	Dokter van Kleefstraat
Aalmoezenier Roumenstraat	Bloemenweg	Doubletstraat
Aalmoezenier Sourenstraat	Bogaardenstraat	Dr. Schaepmanstraat
Aalmoezenier Verheggenplein	Bonnefantenstraat	Duitsepoort
Aalmoezenier Verheggenstraat	Boschcour	E
Aartshertogenstraat	Boscherweg	Eburonenweg
Abtstraat	Bouillonstraat	Edisonstraat
Academieplein	Bourgogneplein	Edmond Jaspardstraat
Acht Zaligheden	Bourgognestraat	Eendekooistraat
Achter de Barakken	Brandenburgerplein	Elisabeth Strouvenlaan
Achter de Molens	Brandenburgerweg	Erfprinsbastion
Achter de oude Kazerne	Breulingstraat	Everstraat
Achter de Oude Minderbroeders	Brouwersweg	Ezelmarkt
Adelbert van Scharnlaan	Brusselsestraat	F
Aert van Trichtweg	Brusselseweg	Factorijstraat
Akerstraat	Burgemeester Bauduinstraat	Fazantenstraat
Albertplein	Burgemeester Ceulenstraat	Fons Olterdissenstraat
Albertusstraat	Burgemeester Hennequinstraat	Franciscus Romanusweg
Aldegondaplantsoen	Burgemeester Nierstraszstraat	Frankenstraat
Aldenhofpark	Burgemeester Pijlsstraat	Franquinetstraat
Alexander Battalaan	Burgemeester Raatstraat	Frederic Stroekenstraat
Alfons Ariënsstraat	Burgemeester van Akenstraat	Frederikbastion
Amalbergstraat	Burgemeester van Oppenstraat	Friezenplein
Ambachtsweg	Burgemeester Wijnandtsstraat	Friezenstraat
Améliebrug	Burgemeestersplein	Frontensingel
Ampereplantsoen	C	Furniusstraat
André Severinweg	Cabergerweg	G
Antonietenstraat	Calvariestraat	Ganzenstraat
Antonius Bieleveltstraat	Cannerplein	Gebroeders Hermansstraat
Antoon Lipkensstraat	Capucijnengang	Gebroeders Moorsweg
Antoon van Elenstraat	Capucijnenstraat	Gebroeders van Limburgstraat
Apostelenpave	Cellebroedersstraat	Generaal Corlettstraat
Artsenijstraat	Charles Vos-cour	Generaal Eisenhowerstraat
Attilaweg	Christiaan Sterckstraat	Generaal Hobbsstraat
August Flamentstraat	Clavareaustraat	Generaal Hobbstunnel
Avenue Ceramique	Clermontlunet	Generaal Hodgesstraat
Aylvalaan	Coclersstraat	Generaal Marshalllaan
B	Condéstraat	Generaal Simpsonstraat
Baron van Hövellstraat	Coxstraat	Gerard van Wermweg
Bastionstraat	Czaar Peterstraat	Gerbergaplantsoen
Batavierenstraat	D	Gildenweg
Batterijstraat	Dagobertstraat	Glacisweg
Beeltplein	Dassenstraat	Goltziusstraat
Beerselstraat	Dauphinstraat	Graaf van Waldeckstraat
Begijnenstraat	De Bosquetplein	Graham Bellpad
Bergerstraat	De la Rivestraat	Grote Looiersstraat
Bilserbaan	De Vloeienvacht	H

H	Kardinaal van Rossumplein	Lang Grachtje
Habsburgerplein	Kardinaal van Rossumstraat	Lantaarnstraat
Habsburgerstraat	Karel de Vogelstraat	Laurent Polistraat
Halvemaanstraat	Karel Martelstraat	Lenculenstraat
Heerdergroenweg	Karolingenstraat	Leo Moonenstraat
Heerderweg	Kasteel Aldengoorstraat	Limburglaan
Heimoweg	Kasteel Beusdaelplein	Lindenkruis
Heksenstraat	Kasteel Bleienbeekstraat	Lindenkruishof
Helpoort	Kasteel Caestertstraat	Lodewijk de Bisschopstraat
Henri du Montstraat	Kasteel Cortenbachlaan	Looiersgracht
Henri Goovaertsweg	Kasteel Daelenbroeckstraat	Looiershof
Henri Hermanspark	Kasteel Elerenstraat	Louis Loyensstraat
Herbenusstraat	Kasteel Hartelsteinstraat	Lyonnetstraat
Herdenkingsplein	Kasteel Hillenraadweg	M
Hertellplein	Kasteel Holtmeulenstraat	Maagdendries
Hertogsingel	Kasteel Kessenichstraat	Maasgouwstraat
Heugemerweg	Kasteel Liebeekstraat	Maaspuntweg
Hochterpoort	Kasteel Rijckholtplein	Maastrichter Grachtstraat
Hofmeiersplein	Kasteel Strijthagenstraat	Maastrichter Pastoorstraat
Hofmeiersstraat	Kasteel Terwormstraat	Marconistraat
Hoge Kanaaldijk	Kasteel Verduynenstraat	Mariabastion
Holsteinbastion	Kazemattenstraat	Matthias Wijnandsstraat
Hoogbrugplein	Keizer Arnulfstraat	Meerssenerweg
Hoogbrugstraat	Keizer Ottostraat	Meester Ulrichweg
Hoogfrankrijk	Kemenadeplein	Membredestraat
Hoograamstraat	Klein Grachtje	Menno van Coehoornstraat
Hornestraat	Kleine Gracht	Mercatorplein
Hubert Parisstraat	Kleine Looiersstraat	Merovingenstraat
Hubertusbrug	Koepelstraat	Meutestraat
Hunnenweg	Koestraat	Min. Goeman Borgesiusplantsoen
I	Kolonel Johnsonstraat	Minderbroedersberg
J	Kolonel Johnstunnel	Minister Aalbersestraat
Jachthoornstraat	Kolonel Millerstraat	Minister Talmastraat
Jekerstraat	Kolpingstraat	Misericordeplein
John F. Kennedybrug	Kommel	Misericordestraat
John F. Kennedysingel	Koning Childebertstraat	Mockstraat
Jonkheer Ruysstraat	Koning Clovisstraat	Mondragonstraat
Joseph Hollmanstraat	Koning Zwentiboldstraat	Monseigneur Beelpad
Jachthoornstraat	Koningin Emmaplein	Monseigneur Nolenspark
Jekerstraat	Koningsplein	Monseigneur Poelsplein
John F. Kennedybrug	Kristallunet	Monseigneur Poelsstraat
John F. Kennedysingel	Kruisherengang	Monseigneur Schrijnenstraat
Jonkheer Ruysstraat	L	Morsestraat
Joseph Hollmanstraat	Laagfrankrijk	N
K	Lage Barakken	Nassaulaan
Kakeberg	Lage Kanaaldijk	Nazarethweg
Kanunnikencour	Lakenweversstraat	Nieuwenhofstraat
Kapoenstraat	Lambrecht van Middelhovenweg	Nimrodstraat

N	Professor Martensstraat	Sint Monulphusweg
Nobellaan	Professor Moserstraat	Sint Nicolaasstraat
Noormannensingel	Professor Mullerstraat	Sint Odastraat
Notgerusweg	Professor Nypelsstraat	Sint Pieterskade
O	Professor Pasmansstraat	Sint Pietersluisweg
Observantenweg	Professor Pieter Willemstraat	Sint Pieterstraat
Oeverwal	Professor Quixstraat	Sint Servaasbolwerk
Old Hickoryplein	Professor Roerschstraat	Sint Teunisstraat
Onze Lieve Vrouwewal	Professor Scholsstraat	Sint Willibrordusstraat
Oranjeplein	Professor Thomassenstraat	Specerijstraat
Orleansplein	Professor van Benedenstraat	Sphinxlunet
Orleansstraat	Professor van Italliestraat	Stadhoudersstraat
Overste Lockettstraat	Proosdijweg	Statensingel
Overste Senecalstraat	Q	Stenenbrug
P	R	Sterreplein
Paltsstraat	Raccordement	T
Papenstraat	Ravelijnstraat	Tafelstraat
Papenweg	Regentesselaan	Tapijnkazerne
Parallelweg	Remissepave	Tapijnstraat
Parkweg	Ridderstraat	Terblijterweg
Parmastraat	Ruttensingel	Theodoor Schaepekensstraat
Pastoor Delruellestraat	S	Thorbeckeplantsoen
Pastoor Habetsstraat	Saksenstraat	Tillystraat
Pastoor Jacobsweg	Salinecour	Tirostraat
Pastoor Kribsweg	Scharnerweg	Tischbeinstraat
Pastoor Moormanstraat	Schepen Bemelmansstraat	Tolbiacstraat
Pastoor Wijnenweg	Schepen Engelenstraat	Tongerseplein
Patersbaan	Schepen Helgersstraat	Tongersestraat
Patoustraat	Schepen Pichotstraat	Tongerseweg
Paus Johannes XXIII straat	Schepen Roosenstraat	Turennestraat
Paus Leo XIII Plein	Schepen van Meerbekestraat	U
Paus Leo XIII Straat	Schepen van Panhuysstraat	Uitbelderstraat
Peerboltestraat	Schepenenplein	V
Pierre Kerstenstraat	Schildersplein	Valentijn Clotsstraat
Polvertorenstraat	Schwartzenbergstraat	Valkenierstraat
Pompenstraat	Sint Annadal	Van den Berghstraat
President Rooseveltlaan	Sint Annalaan	Van Eyckstraat
Prins Bisschopsingel	Sint Antoniuslaan	Van Hasselkade
Prins Hessen Casselstraat	Sint Bernardusstraat	Van Heylerhofflaan
Prins Mauritslaan	Sint Gerarduspad	Van Pallantstraat
Prinsenlaan	Sint Gerardusweg	Vaubanstraat
Prinsesselaan	Sint Hilariusstraat	Veerlinxstraat
Professor Cobbenhagenstraat	Sint Hubertuslaan	Verlengde Kazemattenstraat
Professor Crahaystraat	Sint Jacobstraat	Verwerhoek
Professor Dumoulinstraat	Sint Lambertuslaan	Via Regia
Professor Hanneronstraat	Sint Maartenslaan	Viaductweg
Professor Henketplein	Sint Maartenspoort	Vic Reindersstraat
Professor Kernstraat	Sint Maternusstraat	Victor de Stuersstraat

V
Vijfkoppen
Voedingskanaalweg
Volksbondweg
Volksplein
Voltastraat
W
Waldeck Pymontstraat
Weidmanstraat
Weryweg
Weustenraadstraat
Wilhelminakade
Wilhelminasingel
Willem Vliegenstraat
Wim Duisenbergplantsoen
Witmakersstraat
Wycker Grachtstraat
Wycker Heidenstraat
X
Y
Z
Zakstraat
Zwanenstraat
Zwingelput