



## Samenvatting

Vanwege een groot landelijk tekort aan woningen zet de Rijksoverheid in op de realisatie van 981.000 woningen tot en met het jaar 2030. De Woondeal Limburg heeft betrekking op de nieuwbouw van 26.550 woningen t/m 2030. Limburg heeft bovendien aangegeven om 20.000 woningen boven op deze aantallen te willen realiseren. Het rijk heeft in dit kader de Limburgse gemeenten en de provincie uitgedaagd om te komen met één samenhangende ambitie voor wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en openbare ruimte in een straal van circa anderhalve kilometer rond de intercitystations van Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen, Roermond, Weert en Venlo. Gemeente Maastricht heeft dit opgepakt, en aangegeven waar het potentieel zit voor verdichting in de stationsomgeving, ter aanbidding in het Beleidsoverleg Leefomgeving (BOL) en het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT).

## Beslispunten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Kennis te nemen van het ambitiedocument en in te stemmen met het vervolgproces zoals geschetst in deze nota.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Vanwege een groot landelijk tekort aan woningen zet de Rijksoverheid in op de realisatie van 981.000 woningen tot en met het jaar 2030. De Woondeal Limburg heeft betrekking op de nieuwbouw van 26.550 woningen t/m 2030 waarvan 1/3 sociaal en 1/3 betaalbaar. Limburg heeft bovendien aangegeven om 20.000 woningen boven op deze aantallen te willen realiseren. De Woondeal Limburg is volgens afspraken tijdens het BO Woondeal van november 2023 herijkt met 3.000 woningen extra t/m 2030. Het rijk heeft in dit kader de Limburgse gemeenten en de provincie uitgedaagd om te komen met één samenhangende ambitie voor wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en openbare ruimte in een straal van circa anderhalve kilometer rond de intercitystations van Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen, Roermond, Weert en Venlo. Deze uitdaging past bij het streven van het Rijk om in alle regio's van Nederland een goede balans te krijgen tussen wonen, arbeidsplaatsen en voorzieningen.

Dit voorstel bevat de vervolgstappen van het gecoördineerde maakproces van de zes gemeenten, provincie en rijk om te komen tot een gezamenlijke ambitie voor grootschalige woningbouw rond de zes ov-knooppunten.

In de vergadering van 23 januari 2024 heeft uw college kennisgenomen van de start van het proces van de zes gemeenten om te komen tot één ambitie. Wethouder Bastiaens was afgevaardigd om met de overige gemeenten en het rijk kennis te nemen van de tussentijdse resultaten aansluitend op een gezamenlijke werksessie op 22 maart jl.

In het ambitiedocument wordt vooruitgekeken naar potentiële ontwikkelingen rond de ov-knooppunten, rijp en groen, met name voor de periode na 2030. In veel gevallen zullen deze ontwikkellocaties vertrouwelijk zijn, onder meer om het risico van speculatie te voorkomen. In afwijking van eerdere denkblij is niet gekozen voor een vertrouwelijke bijlage maar worden de plannen op een hoger abstractieniveau weergegeven, passend bij de fase van ontwikkeling.

Het ambitiedocument is een belangrijke eerste stap in een proces naar afspraken tussen Rijk en regio over de toekomstige stedelijke ontwikkeling in de betreffende gemeenten (*work in progress*). Na behandeling in het BOL zullen de ambities in overleg met alle partijen (ministeries, provincie, gemeenten) worden uitgehard. Wij betrekken uw college vanzelfsprekend bij de vervolgstappen.



## 2. Context

De vigerende omgevingsvisie van Maastricht spreekt reeds over het toevoegen van dynamiek en woningen rondom de stationsomgeving. Met voorliggend voornemen doen we recht aan deze ambitie. Aangezien het nog een ambitie is, zullen college en raad definitief aan zet zijn ten tijde van de actualisatie van de omgevingsvisie om hier een besluit over te nemen, zoals ook in het ambitiedocument is opgenomen. Besluitvorming over de nieuwe omgevingsvisie is voorzien medio 2025.

## 3. Gewenste situatie

De spoorzone en buurten daaromheen (tot ongeveer 1,5 km van het station) hebben een groot potentieel om verdere ontwikkeling realiseren ten dienste van een gezonde en goed verbonden stad. Het gaat hierbij om zes verschillende deelgebieden: Limmel aan de Maas, Campus, Belvédère, Stationskwartier & Groene Loper, Geusselpark en in het stedelijk gebied (waaronder de Binnenstad).

We zien het verdichten van de stationsomgeving als een middel om de kwaliteit en leefbaarheid in dit stadsdeel verder te verbeteren. Belangrijke thema's hierbij zijn functiemenging (wonen, werken en voorzieningen), ruimte voor ontmoeten en het slechten van fysieke barrières. Ook willen we het gebied vergroenen omdat dit bijdraagt aan het verblijfskwaliteit en klimaatadaptatie. De ontwikkeling van het gebied is voor Maastricht een sleutelproject, want:

- Bereikbaarheid per trein is een vestigingsfactor voor bedrijven en talent. De trein kan belangrijke rol spelen in dagelijkse en niet-dagelijkse verplaatsingen.
- Potentieel om woningen toe te voegen middels verdichting.
- We houden het prachtige landschap rondom Maastricht open.
- Draagt bij aan de compacte stad en dus aantrekkelijkheid van lopen en fietsen, wat resulteert in gezondheidswinsten en vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in vergelijking tot autogebruik.
- Het maakt het voor huishoudens mogelijk te leven zonder (tweede) auto. Met meer treinreizen tot gevolg, wat de business case van het bestaand en nieuw openbaar vervoer verbeterd.
- Minder auto's in de stad betekent dat er meer ruimte is voor andere ontwikkelingen zoals meer ruimte voor vergroenen.
- Zo gaan we zorgvuldig om met overheidsinvesteringen: Hogere kosten voor gebiedsontwikkeling rondom knooppunten leveren besparingen op investeringen voor nieuwe infrastructuur. De balans hierbij is vaak positief, zeker als bestaande infrastructuur beter wordt benut.



## **Ambitie en onderbouwning aanvullend woningprogramma**

Per deelgebied wordt het volgende aantal woningen indicatief voorzien:

Locatie	woningen	Woondeal (t/m 2030)	extra t/m 2030	extra 2030 - 2040
Limmel aan de Maas	1000			
Campus	1350			
Belvedere	1250			
Stationskwartier & Groene Loper	1850			
Geusseltpark	850			
Stedelijk gebied	1450			
Totaal	7750	2550	1700	3500

*Ambitie woningbouw inclusief woondeal, extra t/m 2030 en 2030-2040*

### Onderbouwning

Om de gewenste Maastrichtse bevolkingsopbouw in 2050 te realiseren, groeit de stad met 10 tot 20 duizend inwoners (voornamelijk 25-45 jaar met kinderen). Deze groei van het inwonersaantal is fors, maar past tegelijkertijd ook bij de benodigde groei om de properties, welvaart en welzijn van in balans te houden. Een aantrekkelijk woonaanbod en goede loopbaanmogelijkheden zijn hierbij cruciaal. Hiermee proberen we talenten (praktisch en theoretisch opgeleid) aan te trekken richting de verdere doorontwikkeling van de stad en (Eu-)regio als plek waar de kenniseconomie floreert. Een voor de hand liggende optie is het meer dan nu vasthouden van alumni van de universiteit en hogeschool. Verder zal het voor een substantieel deel gaan om buitenlandse migranten (internationale studenten, expats, arbeidsmigranten en statushouders). Dit omdat arbeidstekorten ook in de rest van Nederland spelen. Maastricht richt zich op het toevoegen van de (sterk) stedelijke woonmilieus, waarmee het onderscheidend van en daarmee complementair is aan het woningaanbod in de regio. Maastricht wil in de nabijheid van het station ruimte bieden aan meerdere woonmilieus:

- Appartementen in gemengd stedelijk gebied voor studenten, starters en senioren
- Ruimere appartementen in een groene omgeving gericht op gezinnen
- Grondgebonden wonen in hoge dichtheid met name voor gezinnen
- Appartementen voor studenten, starters en PhD's in een campusomgeving

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Zoals geschetst in het eindbeeld levert het voor Maastricht een impuls op aan brede welvaart, vertaald naar Economische vitaliteit, Gezondheid, Duurzaamheid, Sociale inclusiviteit en Kwaliteit leefomgeving.



## 5. Effect op de openbare ruimte

De ontwikkelstrategie van Maastricht is om op twee manieren aan waardeontwikkeling te werken:

- Via *ruimtelijke ontwikkeling* door te verdichten, functiemenging te bevorderen, ruimte voor werk te bevorderen, ontmoeting te faciliteren en in te zetten op vergroening);
- Via *netwerkontwikkeling* door in te zetten op verbeterde infrastructuur en verbindingen, goede overstapmogelijkheden, tarifiering, goed en toegankelijk natransport, etc.

De ruimtelijke en netwerkontwikkelingen zullen elkaar versterken. Stapsgewijs werken we zo toe naar een duurzaam en hoogwaardig toekomstbeeld door korte, middellange en lange termijn in samenhang te bezien.

## 6. Personeel en organisatie

Om de ambities waar te maken zal er advies worden gevraagd bij een expert rondom ontwikkeling stationsomgeving. Dit zodat er visuele, beleidsmatige en financiële deskundigheid kan worden geworven om de stationsomgeving de nadere impuls te geven in lijn met de ambities, en onderdeel van een omgevingsvisie die hier een richtinggevende uitspraak naar het vervolg kan doen. Deze expertise zal worden geworven uit de bestaande middelen, en afgestemd worden met de betreffende bestuurlijke portefeuillehouders.

## 7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

## 8. Financiën

Voor de komende jaren zijn voor de ambities specifiek voor de stationsomgeving in 2024 € 75.000,- in 2024 gereserveerd, € 25.000,- in 2025 en € 25.000,- in 2026 gereserveerd. Dit budget zal deels voor dit project worden ingezet voor de benodigde expertise zoals genoemd bij punt 6, als nadere uitwerking van dit ambitiedocument en in opmaak naar de omgevingsvisie.

## 9. Aanbestedingen

Afhankelijk van de uitkomst in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) zal aanvullende expertise ingehuurd worden om het ambitiedocument te concretiseren naar een ontwikkelvisie voor het stationsgebied met een concretere onderbouwing van het stedenbouwkundige programma met daarbij eerste aanzet tot ontwikkelstappen en financieringsmogelijkheden. Dit zal in samenspraak gaan met inkoop en aanbesteding, binnen de geldende afspraken en budgetten.



## 10. Participatie tot heden

Dit proces is op initiatief van Provincie en het Rijk. Spoorse partners en bijv. de woningcorporaties zijn reeds geïnformeerd over het voornemen. Na behandeling in het BOL zullen de ambities in overleg met alle partijen worden uitgehard.

## 11. Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Kennis te nemen van het ambitiesdocument en in te stemmen met het vervolgproces zoals geschetst in deze nota.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De planning luidt als volgt:

- 23 april 2024: ambitiedocument ter kennisneming in colleges van B&W en GS;
- Mei 2024: agendering ambitiesdocument voor het BO-Leefomgeving;
- 19 juni 2024: BO-Leefomgeving;
- Eind juni: BO Woondealtafel;
- 6 november 2024: Bestuurlijk Overleg MIRT;
- Begin november: BO Woondealtafel.