



Samenvatting

Het college heeft, gelijktijdig met de partners binnen het programma Limburg Centraal, ingestemd met de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal. Het programma Limburg Centraal is een samenwerking van het Rijk, Provincie Limburg, Waterschap Limburg, Enexis en de zes gemeenten Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht. De strategie beschrijft de gewenste verstedelijking van zes stationsgebieden, en waarom en hoe de partners deze stedelijke ontwikkeling willen realiseren. Op basis van deze strategie kunnen afspraken worden gemaakt tussen Rijk en regio en zal de transformatie van de Maastrichtse spoorzone stapsgewijs tot uitvoering gebracht worden.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. In te stemmen met de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal en bijbehorende publieksvriendelijke samenvatting , raadsinformatiebrief en persbericht.
2. In te stemmen met het agenderen van de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal in het BO Leefomgeving d.d. 9 september 2026.
3. Kennis te nemen van de Businesscases Limburg Centraal (bijlage G5).
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2c van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage G5 (Businesscases LC) inclusief voorblad en GR5 (Registerformulier bij G5). De geheimhouding duurt tot het moment van start van de laatste werkzaamheden van de bouwprojecten zoals beschreven in bijlage G5.
5. De geheime bijlage G5 Businesscases Limburg Centraal inclusief voorblad op grond van artikel 88 tweede lid Gemeentewet te verstrekken aan het domein “Fysiek” en de raad.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 20 september 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Het programma Limburg Centraal is een gezamenlijk traject met als partners het Rijk, Provincie Limburg, Waterschap Limburg, Enexis en de zes gemeenten Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht. In het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving van 6 november 2024 is afgesproken dat Rijk en regio gezamenlijk een Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal ontwikkelen en voor de zes stationsgebieden een businesscase uitwerken. De verstedelijkingsstrategie en businesscases zijn inmiddels afgerond. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving van 9 september 2026 zijn Rijk en regio voornemens in te stemmen met de gezamenlijk opgestelde Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal als belangrijke bouwsteen voor de verstedelijkingskoers van het netwerk van zes Limburgse steden met een IC-station in een nationale en internationale context.

3. Beoogd effect

De verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal beschrijft hoe beoogd wordt in de zes grote Limburgse steden, op grotere schaal, woningbouw te realiseren gericht rondom intercitystations. Het gaat daarbij om verstedelijking waarbij opgaven op het vlak van wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit en leefkwaliteit in samenhang worden aangepakt.

Zoals ook geschetst in de Omgevingsvisie Maastricht 'Stad van Dichtbij' vragen de krimpende beroepsbevolking en sterk veranderende wereldeconomie om investeringen in werken, wonen een leefomgeving om zo het vestigingsklimaat voor talent en bedrijven te versterken. De in de verstedelijkingsstrategie beschreven concentratie van functies maakt steden aantrekkelijker voor (nieuwe) bedrijven, bewoners en bezoekers. De nabijheid en specialisaties van werk in stedelijke gebieden bevorderen innovatie, doordat meer kennisoverdracht en uitwisseling mogelijk is.

Tegelijkertijd neemt het draagvlak voor voorzieningen, onderwijs- en onderzoeksinstellingen toe. Tot slot profiteert ook de woningmarkt doordat het woningaanbod gevarieerder wordt, de doorstroming verbetert en er ruimte is voor meer differentiatie in type woningen.

Door samen te werken op de schaal van de zes Limburg-Centraal-steden ontstaat een robuust stedelijk netwerk dat beter is aangesloten op de (inter)nationale stedelijke netwerken. In een policentrische regio waarin steden en grotere kernen van elkaar verschillen qua profiel en specialisatie worden onderlinge verschillen beter benut, ontstaat als geheel een grotere arbeidsmarkt en een completer voorzieningenaanbod.



Tot slot zorgt de samenwerking ervoor dat investeringen in openbaar vervoer, energie-infrastructuur en voorzieningen rendabeler worden. De verdichting rond openbaarvervoerknooppunten stimuleert de transitie naar duurzame mobiliteit waardoor de uitstoot van schadelijke stoffen en CO₂ afneemt en in de steden meer wordt bewogen.

Goals (SDG's)

Hieronder is per relevant doel in het kort beschreven wat de positieve uitwerking van de verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal is:



- SDG 3: Goede gezondheid en welzijn – Meer compacte, aantrekkelijke steden met ruimte voor lopen, fietsen, groen en ontmoeting dragen bij aan gezondheid en welzijn.
- SDG 4: Kwaliteitsonderwijs – Concentratie van wonen, werken en voorzieningen versterkt het draagvlak voor onderwijsvoorzieningen en kennis- en talentontwikkeling.
- SDG 7: Betaalbare en duurzame energie - Verdichting en gebiedsontwikkeling maken energieneutrale nieuwbouw, collectieve energiesystemen en verduurzaming van bestaande wijken kansrijker.
- SDG 8: Eerlijk werk en Economische groei – Versterking van stedelijke centra, werklocaties en economische ecosystemen vergroot de aantrekkelijkheid voor bedrijven, talent en investeringen.
- SDG 9: Industrie, innovatie en infrastructuur – Investeren in stedelijke infrastructuur, OV, spoor, digitale verbindingen en innovatie versterken de economische structuur van Limburg.
- SDG 10: Ongelijkheid verminderen – Een betere spreiding en bereikbaarheid van woningen, werk, voorzieningen en mobiliteit kan sociale en regionale verschillen verkleinen.
- SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen - Compacte, leefbare, beweegvriendelijke en klimaatbestendige steden, gecombineerd met goede bereikbaarheid, woningbouw en voorzieningen, zijn randvoorwaardelijk voor sterke gemeenschappen.
- SDG 12: Verantwoorde consumptie en productie – Hergebruik van bestaand stedelijk gebied en transformatie van leegstaand vastgoed beperken het ruimte- en grondstoffengebruik ten opzichte van nieuwe uitleglocaties.



- SDG 13: Klimaatactie – Verdichting rond OV, minder autokilometers, klimaatadaptieve inrichting, vergroening en verduurzaming van gebouwen verminderen de klimaatimpact en vergroten klimaatbestendigheid.
- SDG 15: Leven op het land – Door woningbouw en economische ontwikkeling sterker binnen bestaand stedelijk gebied te concentreren, kan de druk op het buitengebied en de verstedelijking van landschap worden beperkt.
- SDG 17: Partnerschap om doelstellingen te bereiken – Limburg Centraal vormt in de praktijk een partnerschap tussen gemeenten, provincie, Rijk, corporaties, marktpartijen, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties.

4. Argumenten

1.1 De verstedelijkingsstrategie sluit aan op het ingezette gemeentelijke beleid

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Omgevingsvisie Maastricht 'Stad van Dichtbij' en de Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht 'GRAND MSTRG' de ruimtelijke beleidskaders voor de spoorzone van Maastricht bepaald. De ambities voor de spoorzone zijn ook opgenomen in het coalitieakkoord 2026-2030 'Aon de geng!'. Deze ruimtelijke keuzes en ambities zijn ingebracht in het totstandkomingstraject van de verstedelijkingsstrategie, zodat goed aansluit op het ingezette gemeentelijke beleid.

1.2 Afstemming en samenwerking met Rijk en regio draagt bij aan effectiviteit van beleid

De samenwerking met partners op landelijke en regionale schaal zorgt naast goede afstemming tussen de gemeentelijke omgevingsvisies, provinciale omgevingsvisie en Nota Ruimte ook dat de gestelde beleidsdoelen effectiever worden bereikt.

1.3 Wonen volgt werken

De woningbouwambitie kan alleen gerealiseerd worden als ook de werkgelegenheid groeit. De demografische ontwikkeling van Limburg - en met name Zuid-Limburg - geeft zonder economische structuurversterking onvoldoende aanleiding voor grootschalige woningbouw. Vertrekpunt is daarom een integrale Verstedelijkingsstrategie waaraan economische structuurversterking onlosmakelijk verbonden is.

1.4 Programmatistische concurrentie met buitenstedelijke ontwikkelingen

De steden maken deel uit van een regionale woningmarkt die als geheel in evenwicht moet zijn, zowel in kwaliteit als in kwantiteit. Dat evenwicht is nodig om bestaande en nieuwe inwoners van passend woningaanbod te voorzien, én om te voorkomen dat de gebiedsontwikkelingen in



Limburg Centraal elkaar beconcurreren in plaats van versterken. De ontwikkeling van Limburg Centraal vraagt daarom om heldere keuzes en prioritering in de regionale afstemming van woningbouw, waarbij het voor de hand ligt dat de kwantitatieve focus ligt op toevoeging in Limburg Centraal gebieden.

1.5 Aansluiten op actuele woonwensen

De woningbouw in de spoorzone vormt een aanvulling op het bestaande woningaanbod. Er is sprake van een regionale woningmarkt waarbij de spoorzone een complementair woningaanbod biedt ten opzichte van wonen in de standsrand of in kernen in buitengebied. Limburg heeft traditioneel veel grondgebonden woningen, terwijl appartementen in een stedelijk woonmilieu juist relatief schaars zijn. Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat er vooral behoefte is aan woningen voor kleine huishoudens en zorggeschikte woningen. Door levensloopbestendig te bouwen trekken we de juiste doelgroepen aan. Dit zijn enerzijds jonge nieuwkomers in de stad en anderzijds senioren die kiezen voor een woning nabij stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer en doorstromen vanuit een grondgebonden eengezinswoning.

2.1 De verstedelijkingsstrategie versterkt huidige en toekomstige samenwerking

Het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving vormt een belangrijke bestuurlijke tafel waar Rijk, provincie en gemeenten afspraken maken over in te zetten instrumenten, kennis en financiële middelen. Door deel te nemen aan het programma Limburg Centraal is Maastricht partner bij de landelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Dit versterkt de slagkracht en lobby van Maastricht en andere betrokken steden. Zo heeft de samenwerking voor de betrokken steden een positief effect gehad bij het honoreren van aangevraagde rijksfinanciering voor infrastructuur, de zogenaamde WoKT-middelen.

3.1 De businesscase helpt in het ontwikkelen van een realistische ontwikkelstrategie

De provincie Limburg en de zes Limburg-Centraal-gemeenten hebben op uniforme wijze per stationsgebied een businesscase voor de gebiedsontwikkeling opgesteld. Het doel was om een eerste beeld van de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkelingen op een rij te zetten en zo zicht te krijgen op de ontwikkelpotentie en daarbij behorende publieke financiële opgaven. De businesscase biedt hiermee aanknopingspunten voor het bepalen van een realistische ontwikkelstrategie. Ook zijn de betrokken gemeenten beter voorbereid om aanvragen te doen in het kader van stimuleringsregelingen van het Rijk.

4.1 De businesscases zijn niet openbaar

Zie Registerformulier GR5.



5.1 De businesscases ter inzage voor leden van Domein Fysiek en de gemeenteraad

Bijlage G5 wordt, onder geheimhouding, ter inzage gelegd aan leden van Domein Fysiek en de gemeenteraad, zodat zij op afspraak inzage kunnen krijgen in de businesscase en desgewenst een toelichting krijgen op de cijfers in de businesscase voor een juiste interpretatie.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Stedelijke verdichting concurreert met ruimte voor leefbaarheid en klimaatadaptatie

Bouwen in de spoorzone vraagt om zorgvuldige verdichting. Er zal tijdens het ontwerp- en vergunningproces gestuurd moeten worden op onder meer voldoende groen (toepassen groennorm), minder grijs (stimuleren lopen en fietsen), prettige sociaal veilige openbare ruimte, voldoende privacy en zonlicht en het voorkomen van te hoge geluidbelasting door bijvoorbeeld verkeer.

1.2 De strategie zet in op groei van de (beroeps)bevolking, door het aantrekken van mensen uit binnen- en buitenland. Het is onzeker of dit lukt.

De Verstedelijkingsstrategie is geen voorspelling van wat gaat gebeuren. Limburg concurreert om talent en bedrijven met andere regio's in binnen- en buitenland. Zonder expliciete groei- én investeringsstrategie bestaat het risico van relatieve achteruitgang ten opzichte van andere regio's. Daarom is bewust gekozen voor een offensieve strategie. Daarnaast worden niet alle woningen tegelijk gebouwd, maar zal de woningbouw gefaseerd en adaptief gebeuren. Gestart wordt met de bouwen van woningen waaraan op dit moment en op termijn behoefte is, zowel wat betreft type als locatie. Daarna kan indien nodig het bouwtempo worden aangepast op basis van de toekomstige woningbehoefte.

6. Financiële gevolgen

Het vaststellen van de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal heeft op zichzelf geen financiële gevolgen. De in de strategie genoemde interventies hebben uiteraard wel financiële gevolgen, waarop tijdens de planuitwerking verdiept moet worden.

De opgestelde businesscases laten zien dat er een aanzienlijk publieke investeringsopgave gekoppeld is aan de gebiedsontwikkeling van de zes stationsgebieden, bestaande uit een tekort per woning in het betaalbare segment en daarnaast publieke investeringen in bovenplanse stedelijke inrichting en infrastructuur.



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

De Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal wordt tegelijkertijd bij de colleges van B&W van de zes gemeenten, het college van Gedeputeerden Staten van de provincie en het Dagelijks Bestuur van Waterschap Limburg voorgelegd ter instemming. Vervolgens wordt de verstedelijkingsstrategie in het BO Leefomgeving op 9 september 2026 vastgesteld door Rijk en regio en vervolgens ter kennisname gedeeld met de raden en staten.

Na vaststelling zal de samenwerking in het programma Limburg Centraal worden gecontinueerd. De samenwerkende partijen zullen vanaf het BO Leefomgeving 2026 de verstedelijkingsstrategie verder uitwerken tot een verstedelijkingsagenda. Deze agenda is gericht op het stapsgewijs tot uitvoering brengen van de onderdelen van de strategie. Op basis van wenselijkheid en haalbaarheid zal bezien worden welke maatregelen en interventies nader uitgewerkt kunnen worden. De onderdelen dienen logisch aan te sluiten op de opgaven binnen de Limburg Centraal gemeenten en de mogelijkheden van de betrokken partijen. De nadere uitwerking van de acties worden belegd op het juiste schaalniveau en met betrokkenheid van de juiste partijen.

In Maastricht zal de verdere concretisering en voorbereiding richting realisatie de komende jaren tot stand komen via de ontwikkelstrategie zoals die op 27 januari 2026 door uw raad is vastgesteld in het kader van de Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht 'GRAND MSTRG'. Evaluatie van het ruimtelijk beleid zal gebeuren in het kader van de omgevingsvisie. Het voornemen daarbij is om binnen drie jaar na de vaststelling van de omgevingsvisie (raadsbesluit van 10 februari 2026) te rapporteren over de uitvoering en monitoring.

8. Communicatie

Bijlagen (raadsinformatiebrief en persbericht) worden uitgesteld openbaar nadat in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving van 9 september 2026 is ingestemd met de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal en de brief met de afspraken uit het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving aan de Tweede Kamer is verzonden (beoogde datum is 14 september 2026).

Hierna zal door alle betrokken gemeenten en de provincie een op inhoud afgestemde raadsinformatiebrief (respectievelijk mededeling van de portefeuillehouder) worden verstuurd, vergezeld van de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal en een publieksvriendelijke samenvatting .



Tevens is gezamenlijk een pers- en communicatieprotocol vastgesteld. Daarmee wordt geborgd dat ook de externe communicatie richting media en inwoners, evenals de beantwoording van Staten- en Raadsvragen, gecoördineerd en afgestemd plaatsvindt. De provincie zal hiertoe een persbericht versturen.

gisterformulier bij G5 (Geheim)