

Samenvatting

De gemeente Maastricht en Woningstichting Maasvallei Maastricht hebben een duurzaam plan gemaakt voor de verdere vernieuwing van Heer. De komende tien jaar wordt 40 miljoen euro in de wijk geïnvesteerd. Met dit bedrag wordt een aantal opgaven voor Heer in onderlinge samenhang opgelost. De brochure 'Heer en Meester, een samenhangend plan voor de vernieuwing van Heer' van de gemeente Maastricht en Maasvallei (2015) geeft een kort en bondig beeld van de ontwikkeling van het plan en beschrijft de elementen van de integrale eindoplossing en geeft een goed beeld van de locaties waar fysieke maatregelen zullen worden uitgevoerd. Het voorliggende document gaat dieper in op de opgaven en de daarbij aan de orde zijnde thema's en het afwegingsproces dat aan het plan ten grondslag heeft gelegen. Dit document geeft een allesomvattend overzicht van alle onderdelen van dit samenhangende plan.

De opgaven voor Heer zijn:

1. Onderhoud openbare ruimte;
2. Herstructurering (renovatie, sloop, nieuwbouw);
3. De toekomst van RKSv Heer;
4. Oplossing voor de waterproblematiek;
5. Duidelijkheid over De Burght.

Deze opgaven worden als volgt ingevuld.

1. Het onderhoud van de openbare ruimte is op alle deellocaties van het vernieuwingsplan aan de orde. Daar waar woningen worden gesloopt en nieuwbouw wordt gepleegd, waar sportvelden worden heringericht en waar waterbergingsvoorzieningen worden aangelegd zal ook aandacht zijn voor de inrichting van de openbare ruimte.
2. De locaties waar herstructurering gaat plaatsvinden zijn bekend. Uit de analyse van Maasvallei zijn 126 woningen geselecteerd die zullen worden gesloopt of gerenoveerd. Naast de herstructureringsopgave is er, gelet op de grote vraag naar sociale huurwoningen, de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling en de toename van de omvang van beoogde doelgroepen hierbinnen, ruimte voor een nieuwbouwprogramma voor sociale huurwoningen in diverse typologieën op de locatie Akersteenweg. Gelet op de beschikbare ruimte op deze locatie is het mogelijk hier een programma van circa 70 woningen te realiseren, waarvan een gedeelte als grondgebonden woningen en een gedeelte als gestapelde woningen wordt uitgevoerd vanwege de beoogde differentiatie in doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden. Dit aantal ligt in de lijn van de in dit document aangegeven opgave als gevolg van de onttrekking van 20 woningen aan het Plein Sint Petrus Banden en de compensatieverplichting inzake de Gemeenteflat.
3. De Laan In den Drink Is en blijft de thuisbasis van RKSv Heer. Het is de enige locatie waar voldoende ruimte beschikbaar is om een noodzakelijk extra voetbalveld te realiseren. Daarnaast is het handhaven van RKSv Heer op deze locatie ook uit financieel oogpunt veruit de meest betaalbare optie.
4. Uit studie is gebleken dat het Plein Sint Petrus Banden uit waterhuishoudkundig oogpunt de beste locatie is voor het oplossen van de waterproblematiek in Heer. Het gevolg is dat twintig duplexwoningen moeten worden gesloopt en dat dit plein (met aanzienlijke omvang) niet meer beschikbaar is voor de nieuwbouwopgave voor Heer. Wel ontstaat hierdoor een grote, nieuwe openbare groene ruimte in Heer.

5. De locatie De Burght (deels bebouwd en deels groengebied) zal aan de gemeente worden verkocht. Het gebied is vanwege de aanwezige bebouwing niet geschikt voor een optimale Invulling als woningbouwlocatie. Daarnaast vormt ook de ligging pal langs de autosnelweg A2 een belemmering in het ruimtegebruik van deze locatie. De gemeente wil hier een aantrekkelijk en voor de buurt toegankelijk groengebied inrichten (verbetering kwaliteit openbare ruimte en toegankelijkheid groenstructuren). Daarnaast zullen in de bestaande bebouwing en deels in nieuwbouw wooneenheden voor mensen met een tijdelijke zorgbehoefte worden gerealiseerd.

Inrichting van het proces

Een belangrijk uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van het plan Heer is de deelname van de direct betrokkenen/belanghebbenden. Het kader voor de aanpak in Heer is gegeven in het vastgestelde Wijkontwikkelingsplan voor Noord Oost (2010) en in de toelichting op het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied. Binnen dit kader heeft het college in september 2014 besloten om de Akersteenweglocatie aan te wijzen als plaats waar woningen gebouwd kunnen worden. Daarna is het overleg met de omwonenden gestart met als doel "het beste plan" voor deze locatie te ontwikkelen.

Betrokkenheid van belanghebbenden in dit prille begin van de planontwikkeling heeft er ondermeer toe geleid dat de motieven voor de locatiekeuze in twijfel worden getrokken. Er is een comité ontstaan dat zich verzet tegen welke bouwactiviteit dan ook op de Akersteenweg. Daarom heeft het comité deze stadsronde aangevraagd.

In het geval de planontwikkeling doorgezet wordt, wordt in overleg met belanghebbenden een plan zodanig ontwikkeld dat een haalbaarheidstoets mogelijk is. Daarbij zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

1. Vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden door het college;
2. Planontwikkeling door ontwikkelaar (Maasvallei in overleg met omwonenden);
 - a. Typologie en aantallen woningen
 - b. Ontsluitingen
 - c. Milieumaatregelen
 - d. Inrichting openbare ruimte (parkeren, groen, verlichting, spelen, wegen, trottoirs, afval etc..)
3. Financiële haalbaarheidstoets en toets aan provinciale woonverordening (gemeente en Maasvallei);
4. Indien het plan haalbaar wordt geacht, dan volgt de reguliere juridische procedure, leidend tot een passend bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan laat bebouwing van de Akersteenwegvelden niet toe.
5. De Raad stelt het nieuwe bestemmingsplan al of niet vast.

De globale tijdsplanning ziet er als volgt uit:

1. Eind 2015 vaststelling stedenbouwkundige randvoorwaarden;
2. Medio 2016 afronding planontwikkeling en uitvoeren haalbaarheidstoets;
3. Start procedure nieuw bestemmingsplan medio 2016;
4. Tweede kwartaal 2017 behandeling van vast te stellen bestemmingsplan in de Raad.