

# Heer en meester

*Het verhaal*

**definitief juni 2015**



Gemeente Maastricht

maasvallei



# Inhoudsopgave

---

<b>Samenvatting</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Heer anno 2015	3
1.3 Ruimtelijk beleid gemeente Maastricht	7
<b>Hoofdstuk 2 De opgaven voor Heer</b>	<b>11</b>
2.1 Onderhoud openbare ruimte	11
2.2 Herstructurering (renovatie, sloop en nieuwbouw)	11
2.3 De toekomst van RKSv Heer	12
2.4 Oplossen waterproblematiek	12
2.5 Duidelijkheid over ‘De Burght’	12
<b>Hoofdstuk 3 De thema’s van Heer</b>	<b>14</b>
3.1 Volkshuisvesting	14
3.2 Water	20
3.3 Sportaccommodaties	22
<b>4 Het afwegingsproces</b>	<b>24</b>
4.1 Welke locaties liggen vast?	24
4.2 De resterende opgaven	25
4.3 Chronologie van het proces	26
<b>Hoofdstuk 5 De integrale oplossing</b>	<b>29</b>
5.1 Een duurzaam plan voor Heer	29
5.2 De oplossingen voor Heer op tien locaties	29
Bijlage 1 Overzichtskaart projecten vernieuwingsplan Heer	51

# 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 waterbergingvoorzieningen 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.

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Maastricht en Woningstichting Maasvallei Maastricht (hierna: Maasvallei) 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. Alle projecten hangen met elkaar samen en daardoor is het vinden van de integrale totaaloplossing van alle opgaven een complex proces geweest. Dankzij het open en constructieve overleg tussen de gemeente, Maasvallei en het buurtplatform en de financiële steun van de provincie Limburg<sup>1</sup> en Bouwbedrijven Jongen zijn thans voldoende financiële middelen voorhanden om het totaalplan te gaan realiseren.

Omdat het proces om te komen tot dit duurzame plan lange tijd in beslag heeft genomen en hiervan relatief weinig is gedocumenteerd, is de behoefte ontstaan om de verschillende opgaven voor Heer, de thema's die daarbinnen aan de orde zijn geweest en de afwegingen die hebben geleid tot de integrale eindoplossing, nog eens duidelijk in beeld te brengen. 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 beoogt een allesomvattend overzicht te bieden van alle onderdelen van dit samenhangende plan.

### **Leeswijzer**

In dit eerste hoofdstuk wordt, na deze beschrijving van de aanleiding van dit document, een korte impressie gegeven van Heer anno 2015. Daarna wordt het algemeen ruimtelijk beleid van de gemeente Maastricht besproken en de positie van dit totaalplan daarbinnen. Ook komt de gebieds- en themagerichte Wijkaanpak voor Maastricht aan de orde, waarin ook voor Heer concrete doelstellingen zijn opgenomen om de vitaliteit en aantrekkelijkheid van deze wijk te behouden en te versterken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de opgaven voor Heer, die het uitgangspunt vormen voor de integrale planontwikkeling. Deze opgaven zijn terug te herleiden tot een aantal thema's: volkshuisvesting, sportaccommodaties en de waterproblematiek. Deze thema's zijn in hoofdstuk 3 uitgewerkt aan de hand van de beleidsmatige ('wat'), planologische ('waar') en uitvoeringstechnische ('hoe') achtergronden en de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden, die bij de integrale afwegingen leidend zijn geweest. Het afwegingsproces zelf is verwoord in hoofdstuk 4 van dit document. In het vijfde en laatste hoofdstuk wordt de integrale oplossing in de vorm van het totaalplan voor Heer beschreven, met daarin opgenomen alle deellocaties waar de komende tien jaar ontwikkelingen worden beoogd.

## 1.2 Heer anno 2015

Heer is sinds 1 juli 1970 een stadswijk van Maastricht en telt anno 2015 circa 8.000 inwoners. De wijk Heer moet in het kader van dit vernieuwingsplan iets ruimer worden gezien dan haar daadwerkelijke formele begrenzing zoals in de buurtindeling van Maastricht is opgenomen. De wijk is gelegen in het oosten van Maastricht en wordt formeel in het noorden begrensd door de Akersteenweg. Ten noorden van deze weg ligt de wijk Scharn. In dit vernieuwingsplan is ook het zuidelijk deel van Scharn (de zone gelegen ten noorden van de Akersteenweg, met daarin gelegen de sportvelden en de voormalige zwembadlocatie aan de Laan in den Drink, de sportvelden aan de Akersteenweg en een cluster woningen aan de Dampstraat) bij het plangebied betrokken.

---

<sup>1</sup> De bedoelde financiële bijdrage betreft een bijdrage uit het Stimuleringsfonds Limburgse Woningmarkt; deze is door de provincie Limburg ontwikkeld om de Limburgse woningmarkt een duwtje in de rug te geven. Het transitiefonds vormt een kader waarbinnen een aantal instrumenten is vastgelegd om projecten die een aantoonbare bijdrage leveren aan het verbeteren van de woningmarkt financieel te ondersteunen.

In het oosten grenst Heer aan het buitengebied behorende tot de gemeente Eijsden-Margraten. Ten zuiden van Heer zijn de wijken De Heeg en Vroendaal gelegen en ten zuidoosten liggen de wijken Randwyck en Heugem. Ten noordwesten van Heer zijn de wijken Heugemerveld en Wyckerpoort gelegen.

#### *Stedenbouwkundige structuur*

De hoofdstructuur van Heer wordt gevormd door de historische bebouwingslinten die hier aanwezig zijn. Het betreft de oude linten Demertstraat, Dorpstraat en Oude Kerkstraat. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen, waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De kavels zijn veelal smal en diep. De hoofdbebouwing is direct aan de ontsluitingsweg gelegen. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met doorzichten naar het achterliggende gebied. Soms zijn nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de trottoirs zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die worden aangetroffen in deze lintbebouwing. De bebouwing in de historische bebouwingslinten in Heer is zeer divers van karakter. Er is sprake van eenheid binnen de verscheidenheid. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdperioden. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met een kap. Soms is sprake van intensievere bebouwing richting het centrum van de wijk. De percelen zijn smaller en de woningen hebben vaker een dwarskap.



*De oude linten: Demertstraat*



*Dorpstraat*



*Oude Kerkstraat*

In en rondom historische dorpse lintbebouwing zijn in de loop der tijd zones van gemengde bebouwing ontstaan, door middel van verdichting met niet-planmatig gerealiseerde bebouwing. Het beeldbepalende deel werd veelal in een relatief kort tijdsbestek gerealiseerd in de periode 1867-1940. De verdichting bestaat veelal uit niet-seriematige woningbouw zonder vooropgezet stedenbouwkundig plan of eenduidige rooilijn. In dit soort gebieden zijn vaak stukken historische lintbebouwing ingesloten, maar ze zijn niet meer in deze samenhang herkenbaar. De bebouwing dateert uit verschillende periodes, er zijn dan ook uiteenlopende stedenbouwkundige structuren en architectonische vormen toegepast. Het resultaat is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur. De rooilijn is verspringend en de bebouwing heeft een vrij losse en open structuur. Naast perceelsmatige invullingen zijn binnen dit bebouwingsthema ook planmatig opgezette complexen van woningen ontstaan. Er is sprake van veel verscheidenheid en vaak weinig eenheid. De bebouwing is divers van karakter en sluit qua vorm en uitstraling aan op de oudere bebouwing in het gebied. De bebouwing bestaat uit één tot twee lagen en heeft in de meeste gevallen een kap. Voorbeelden van gemengde bebouwing zijn de Bemelerweg, de Kruisstraat en delen van de Bergerstraat (gelegen in Scharn).

#### *Groenstructuur*

Een belangrijk thema voor de stedenbouwkundige ontwikkelingen in Maastricht was en is de rol van het landschap in relatie tot de stad. Heer (en zeker ook Scharn) profiteert voornamelijk van zijn aantrekkelijke ligging aan de grens van de stad en het Terraspark, de overgang naar het Heuvellandschap. De overgang tussen Heer en Scharn naar het landschap wordt gevormd door een duidelijke begrenzing; de Oude Molenweg. Deze zeven kilometer lange historische route loopt van zuid naar noord en begint bij de molen langs de Rijksweg en eindigt ten noorden van Amby bij de A2/A79. Tussen de Akersteenweg en de Niels Bohrstraat is de relatie met het landschap vanaf de Oude Molenweg verstoord door de aanwezigheid van bebouwing. Verder liggen er op diverse plaatsen stedelijke voorzieningen zoals het sportpark Bemelerweg en een volkstuintencomplex.

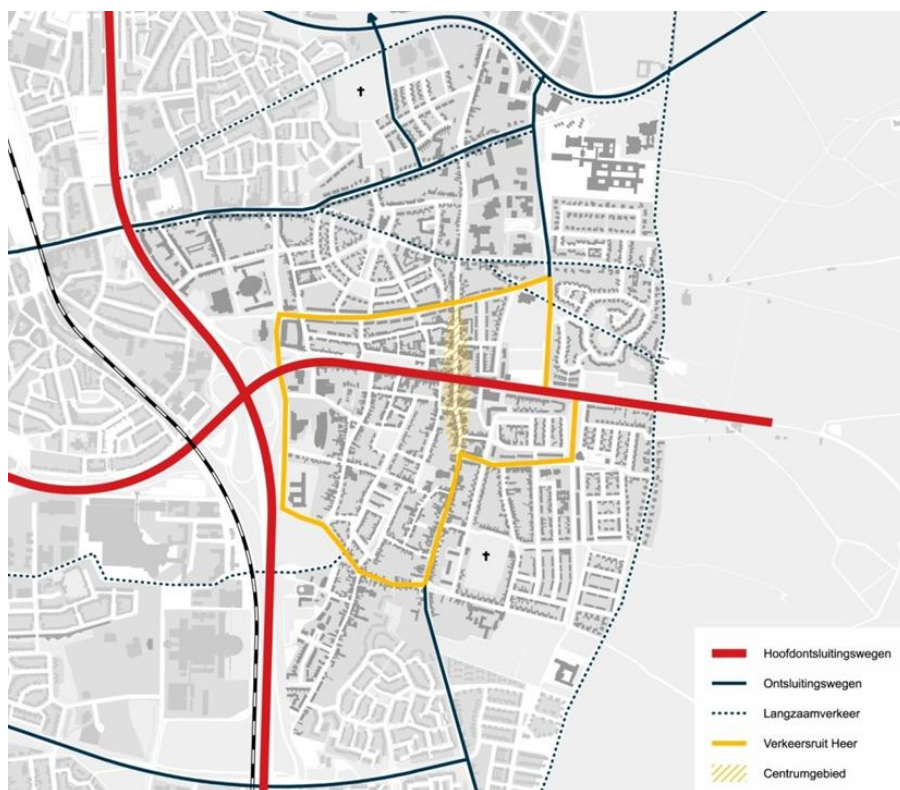
Aan de zuidzijde van Heer komt een groene wig vanuit het landschap de wijk binnen; deze wordt vooral gevormd door het kloosterpark van Klooster Opveld. Het parkbos behorende bij klooster Opveld vormt samen met de tuin rond “Huize Eyll” en De Burght aan de westzijde een groene wig op stadsniveau. Deze zone is vooral herkenbaar aan de vele grote, monumentale bomen. Openbare toegankelijkheid is een grote wens. Het parkbos is een waardevol landschappelijk element.

De Akersteenweg is een belangrijke invalsroute, echter een continu groen profiel ontbreekt hier. In het kader van het verkeerscirculatieplan Heer zijn langs de Akersteenweg op diverse plaatsen nieuwe bomen geplant. De bomenrijen hebben echter geen continuïteit wegens de aanwezigheid van kabels en leidingen en de aanleg van bushaltes en afslagstroken. Indien de verkeerssituatie in de toekomst moet worden aangepast dienen de bomenrijen zoveel mogelijk te worden gecontinueerd. De bestaande bomen hebben een verminderde vitaliteit wegens gebrek aan ondergrondse groeiruimte.

Heer ‘Onder de Kerk’, het gebied waar het vernieuwingsplan voor Heer met name vorm krijgt, heeft een mooi bomenbestand en een aantal waardevolle plantsoentjes, maar de oppervlakte aan openbaar groen is minimaal. Uitbreiding met een buurtparkje is wenselijk. In de 7 Januaristraat treffen we een uitgegroeide platanenlaan aan. Deze monumentale bomen veroorzaken een zekere overlast voor de bewoners maar vormen anderzijds ‘de longen’ van de buurt.

#### *Verkeersstructuur*

Rond het centrumgebied heeft een aantal jaren geleden een aanpassing van de hoofdverkeersstructuur plaatsgevonden om de verkeersdruk in het centrale deel van de wijk Heer te beperken en de verblijfsfunctie te versterken. Als gevolg van deze ingreep zijn de verkeersintensiteiten in de noord-zuidrichting op de Dorpstraat en de Burgemeester Cortenstraat verminderd en is de doorstroming in de oost-westrichting op de hoofdas (tevens hoofdontsluitingsweg), de Akersteenweg, aanzienlijk verbeterd. Centraal in Heer is een ‘verkeersruit’ waarneembaar die verloopt via de Adelbert van Scharnlaan, Sibemaweg, Demertdwarstraat, Demertstraat, Kruisstraat, Dorpstraat, Einsteinstraat, Burgemeester Kessensingel, Akersteenweg en Vijverdalseweg. Centraal in deze ruit ligt het centrumgebied aan de Dorpstraat en de Burgemeester Cortenstraat. De Terbijterweg, Oostermaasweg, Wethouder van Caldenborghlaan en de Dorpstraat zijn de overige ontsluitingswegen. Op onderstaande afbeelding is de verkeersstructuur weergegeven:



### *Waterstructuur*

De laaggelegen gedeelten van Heer zijn gevoelig voor wateroverlast. Deels door de oppervlakkige afstroming en deels door water vanuit de riolering. Tijdens extreme neerslagsituaties is er sprake van water op straat waarbij kelders vol lopen, op enkele plaatsen is er zelfs sprake van water in de woning. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in het rioolstelsel en de openbare ruimte om de wateroverlast verder terug te dringen. Echter met alleen dit soort technische ingrepen kan de klimaatsverandering, waarbij de verwachting is dat de buien een intensiever karakter krijgen, nog niet het hoofd worden geboden. Daarom moet aanvullend ruimte voor water worden gezocht en dient indien mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van de, in dit geval, veelal gemengde rioolstelsels. Met name bij herstructureringen of herontwikkelingen binnen het bestaande gebied is dit een belangrijke opgave.

### *Functioneel*

Heer is een woonwijk en hoewel deze al ruim 40 jaar onderdeel is van de gemeente Maastricht, kent de wijk nog steeds veel eigen voorzieningen. Zo zijn er diverse scholen (zoals het Porta Mosana College en basisschool/kindcentrum De Vlinderboom) en verschillende sportaccommodaties in Heer gelegen. Ook kent Heer een uitgebreide detailhandelsstructuur, met als zwaartepunt het kwalitatief sterke en in 2014 uitgebreide winkelcentrum 'De Leim'. Aanvullend hierop is nog een relatief groot aantal solitaire detailhandelsvoorzieningen aanwezig, dat zich concentreert aan de Akersteenweg, de Dorpstraat en de Burgemeester Cortenstraat. Ook is een diversiteit aan horecavoorzieningen aanwezig. Al met al is Heer, mede door het hoge eigen voorzieningenniveau, een geliefde woonwijk.

### *Cultuurhistorie*

Heer kent ook een aantal cultuurhistorische waardevolle gebouwen. Centraal in Heer staat de grote Rooms-Katholieke Sint Petrus-Bandenkerk, gelegen aan de Dorpstraat. Daarnaast bevinden zich er enkele historische kastelen en herenhoeves. Het kasteel De Burght is van oorsprong een middeleeuwse woontoren, maar is in zijn huidige vorm grotendeels 18<sup>e</sup> eeuws. De Burcht heeft dienst gedaan als gevangenis van het kapittel van Sint-Servaas. Een ander waardevol cultuurhistorisch object is het Huis Eyll, een oorspronkelijk 16<sup>e</sup> eeuws buitenhuis met tuinen, dat in de 18<sup>e</sup> eeuw sterk werd verbouwd. De kapel van het Klooster Opveld, aan de zuidelijke rand van Heer, is een bijzondere expressionistische baksteenkerk uit 1910.

### **Recente ontwikkelingen**

De vernieuwing van Heer is eigenlijk een aantal jaren geleden al ingezet. Aan de Demertstraat is in 2010 het terrein van de voormalige cartonnagefabriek Geha door Maasvallei herontwikkeld tot een woongebied met 15 woningen. Dit gebied vormt de eerste fase van het plan 'Demerthofje'. De tweede fase (bestaande uit 9 woningen aan de Sint Josephstraat) zal in de loop van dit jaar worden opgeleverd, waarna het Demerthofje is afgerond. Daarmee is een 'rotte plek' in de bebouwingsstructuur van Heer omgevormd tot een aantrekkelijk en rustig woongebied.



*Demerthofje, eerste fase (opgeleverd in 2010)*



*Demerthofje, tweede fase, in aanbouw (oplevering 2015)*

In 2014 heeft de uitbreiding van winkelcentrum De Leim zijn beslag gekregen. De ontwikkeling van 2.300 m<sup>2</sup> commerciële ruimte is gepaard gegaan met de bouw van 24 appartementen inclusief een ondergrondse parkeergarage. Met deze ontwikkeling is een plek met een in onbruik geraakte loods met een rommelige uitstraling vervangen door een modern winkel- en appartementencomplex. Ook is de verkeers- en parkeersituatie rondom het winkelcentrum aangepakt.



De Leim - appartementen (2014)



De Leim - uitbreiding winkelcentrum (2014)

Deze genoemde ontwikkelingen vormden de eerste twee belangrijke stappen van de vernieuwing van Heer. Een vernieuwing die nu gestaag zal worden voortgezet aan de hand van het hier gepresenteerde integrale plan.

### 1.3 Ruimtelijk beleid gemeente Maastricht

In deze paragraaf wordt het algemeen ruimtelijk beleid van de gemeente Maastricht uiteengezet. Het algemeen ruimtelijk beleid wordt gevormd door de Stadsvisie 2030 (uit 2005 en geactualiseerd in 2008) en de Structuurvisie Maastricht 2030 uit 2012. Beide documenten zijn in het navolgende onderstaand toegelicht, waarbij de relatie met de vernieuwingsplannen voor Heer steeds is aangegeven.

#### **Stadsvisie 2030 (2005, actualisatie 2008)**

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Het is een ambitiedocument, dat aangeeft welke koers de stad Maastricht gaat volgen in de komende jaren. In deze visie zijn twaalf sociale, economische en fysieke speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het vernieuwingsplan Heer zijn met name de fysieke speerpunten 7 en 8 het meest van toepassing.

#### *Speerpunt 7: “Versterking en behoud van leefbare buurten”*

Ten aanzien van speerpunt 7 is in de Stadsvisie het volgende geschreven:

*“De gemeente moet er volgens de Stadsvisie voor zorgen dat mensen zich verbonden blijven (of gaan) voelen met hun directe leefomgeving. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op ‘heel, schoon en veilig’. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst. Om de woon- en werkmilieus te verbeteren is de aanpak Grotestedenbeleid in het leven geroepen. De stad is gegroeid in wisselwerking met het omringend landschap. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn sporen van het landschap terug te vinden en in het landschap de relictten van de eeuwenoude vestingwerken. Mede door de ligging aan de rivier en het smalle Maasdal kan het omringende landschap op tal van plaatsen tot diep in de stad doordringen en is het bijna overal voelbaar aanwezig. De groenstructuur van lanen, parken en vestingwerken is nauw verweven met het recreatieve netwerk van pleinen en straatjes in de oude binnenstad en vormt een wezenlijk onderdeel van de historisch gegroeide ruimtelijke en sociale structuur.”*



Bij het vernieuwingsplan voor Heer gaat het, met betrekking tot dit speerpunt, enerzijds om het onderhoud/de verbetering van de openbare ruimte (meer specifiek om de kwantiteit en kwaliteit van de groenvoorzieningen in de wijk, de verkeerssituatie en om de sinds jaar en dag bekende waterproblematiek in de laagste gebieden van Heer). Anderzijds zal renovatie van bestaande woningen plaatsvinden of zal verbetering via herstructurering van (delen van) woongebieden met gedateerde woningtypologieën worden opgepakt.

*Speerpunt 8: “Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit”:*

Ten aanzien van speerpunt 8 is in de Stadsvisie het volgende geschreven:

*“Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Doordat Maastricht compact is, zijn de belangrijkste voorzieningen binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de ‘compacte stad in een weids landschap’ ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd. Bij het vernieuwingsplan voor Heer gaat het om het zorgvuldig inpassen van nieuwe functies in de bestaande stedelijke structuur zonder dat het stedelijk gebied hoeft te worden uitgebreid. Deze inpassing dient bovendien zorgvuldig te gebeuren zodat de leefbaarheid in de omgeving of de gebruikswaarde van de omgeving niet in het geding komen.”*

Resumerend kan worden aangegeven dat het vernieuwingsplan voor Heer een bijdrage levert aan de ambities die het bestuur voor de stad beoogt. De tijd van grote uitbreidingen van het stedelijk gebied is voorbij. Het gaat erom de bestaande functies en structuren klaar te maken voor de toekomst en, waar nodig, nieuwe functies en structuren zorgvuldig in te passen in het bestaand stedelijk gebied.

#### *Actualisering 2008*

Met name in de actualisering van de Stadsvisie in 2008 zijn aandachtspunten opgenomen ten aanzien van de woningmarkt. Het wordt van belang geacht dat de onderkant en bovenkant van de woningmarkt met elkaar te verbinden. De woningmarkt is in het afgelopen decennium van een aanbieders- in een vragersmarkt veranderd. Bewoner en woonconsument zijn meer centraal komen te staan. Aan de basis van de woningmarkt werken gemeente, corporaties en andere marktpartijen aan herstructurering van bestaande woningvoorraad. Dat proces wordt middels enorme investeringen met kracht voortgezet: zelfs met meer kracht, want de demografische transitie doet de behoefte aan een versnelde en bredere kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad alleen maar groter worden. Het vernieuwingsplan voor Heer past derhalve uitstekend binnen de in de actualisatie van de Stadsvisie opgenomen uitgangspunten.

#### **Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)**

De Structuurvisie Maastricht 2030 is een ruimtelijke vertaling van de ambities van de gemeente Maastricht, zoals die zijn vastgelegd in de Stadsvisie 2030. De structuurvisie bevat een beschrijving en (kaart)beelden van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor de lange termijn. Samen met de economische en sociale visie vormt de structuurvisie de kern van het strategisch gemeentelijk beleid.

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor

(bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht, waarbij ook maatregelen worden genomen die toekomstige wateroverlast moeten beperken.
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoeften van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen. Daarom heeft de gemeente bij de stedelijke programmering in 2010 gekozen voor acht brandpunten voor stadsontwikkeling. Dit zijn de A2, Belvédère, Noorderbrug, Geusselt, Randwijck, Herstructureringsgebieden, Centrum en Beatrixhaven. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2030. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust.

Het vernieuwingsplan voor Heer valt binnen de transformatiedoelstellingen ten aanzien van het bestaande stedelijk gebied van Maastricht. Dat betekent inbreiding boven uitbreiding, kwalitatief hoogwaardige herbestemming van in onbruik geraakte gebieden en locaties en sturing op woningvoorraad.

### ***Wijkaanpak Maastricht-uitvoeringsprogramma 2013-2015***

De gemeente Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de verbetering van de naoorlogse wijken (wijkaanpak 1.0 genoemd). De start van dit traject heeft plaatsgevonden in de wijken Heugemerveld, Boschpoort en Caberg. Vanaf het jaar 2000 wordt gewerkt volgens de principes van het Grote Stedenbeleid met de fysieke, sociale en economische pijlers. Er worden integrale buurtontwikkelingsplannen opgesteld (Malberg, Caberg-Malpertuis en Wittevrouwenveld-centrum) en de betreffende gebieden worden vernieuwd en/of geherstructureerd (wijkaanpak 2.0). In 2007, na bekendwording van de komst van de A2-tunnel, start de planmatige ontwikkeling van de wijken Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en overig Wittevrouwenveld (wijkaanpak 3.0). Deze vier gebieden vormen samen de 'Vogelaarwijk' Noordoost. Daarnaast worden ook buurtontwikkelingsplannen voor Pottenberg en Mariaberg opgesteld; de uitvoering daarvan is inmiddels in volle gang. Maastricht heeft ervoor gekozen deze gebieds- en themagerichte ontwikkeling van wijken en buurten versterkt en verbeterd voort te zetten. Dat gebeurt middels een sterke samenwerking tussen professionals en burgers. De gemeente is kaderstellend; de uitwerking gebeurt in samenspraak met participanten en bewoners.

#### ***Wijkaanpak 4.0***

Het programma voor deze nieuwste vorm van wijkaanpak (4.0) richt zich op het versterken en ontwikkelen van vitale en aantrekkelijke wijken in de periode tussen 2013 en 2020. De resultaten en de gevolgen van deze aanpak worden gevolgd. Het speelveld bestaat uit twee aaneengesloten woongebieden in Maastricht-Oost en Maastricht-West. Dit speelveld bestaat uit 18 buurten (acht in Oost en tien in West), die zijn verdeeld in A-, B- en C-buurten. A-buurten zijn buurten die extra aandacht nodig (blijven) hebben om zich tot 2020 tot basisniveau te ontwikkelen. B-buurten zijn buurten waarin de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd en die daardoor in 2013 een basisniveau hebben bereikt. C-buurten zijn buurten die zonder grote investeringen in 2013 reeds een bepaalde basiskwaliteit hadden. Heer (en ook Scharn) valt onder de C-buurten. Hiervoor worden geen specifieke buurtontwikkelingsplannen opgesteld.

Het bereiken en behouden van vitale en aantrekkelijke wijken is een gezamenlijk proces, dat volgens zeven onderling samenhangende programmalijnen wordt opgepakt: participatie en burgerregie, onderwijs en opvoeding, werk en wijkconomie, veiligheid, gezondheid, beheer woonomgeving en wooncomplexen en de ontwikkeling van woonmilieus. De A- en B-buurtten hebben de hoogste prioriteit; hiervoor zijn buurtontwikkelingsplannen opgesteld, die thans stapsgewijs worden uitgevoerd. Ook in de C-buurtten staan fysieke en sociale onderwerpen hoog op de agenda; deze onderwerpen hebben betrekking op meerdere van de genoemde programmalijnen. Het werken aan vitale en aantrekkelijke wijken in de periode 2013-2020 gebeurt op een flexibele manier met voortschrijdende uitvoeringsprogramma's voor twee of drie jaar. Zo is in juni 2013 het uitvoeringsprogramma 2013-2015 vastgesteld.

Vanaf 2013 is intensief met Maasvallei samengewerkt om een plan te maken voor Heer waarmee kansen benut kunnen worden ter verbetering en versterking van de kwaliteit van wonen en leven in deze buurt. Dat heeft er onder meer toe geleid dat Heer is opgenomen in de wijkaanpak 2013-2015. Het programma voor de wijkaanpak voor deze periode geeft een richtinggevend kader voor de uitvoering tot en met 2015. Corporaties maken per kalenderjaar met de gemeente werkafspraken over de te bereiken resultaten. Randvoorwaarde is dat partijen voldoende middelen hebben om in het betreffende jaar te kunnen investeren. De in dit vernieuwingsplan voor Heer opgenomen projecten, die in hoofdstuk 5 worden toegelicht, zijn allemaal onderdeel van de opgave inzake de Wijkaanpak voor Heer (en Scharn).

# Hoofdstuk 2 De opgaven voor Heer

## 2.1 Onderhoud openbare ruimte

Heer is een geliefde woonwijk en om dat zo te houden, is onderhoud nodig van de bestaande openbare ruimte en de functionele structuur. In het eerste hoofdstuk is aangegeven dat hiermee wordt bedoeld de kwantiteit en kwaliteit van de groenvoorzieningen, het verbeteren van de verkeerssituatie, het behoud van zoveel mogelijk voorzieningen en het oplossen van de waterproblematiek. Het zijn aspecten die in grote mate de leefbaarheid van een woongebied bepalen. Leefbaarheid is de rode draad die door alle fysieke opgaven, thema's en oplossingen heen is verweven. Een leefbaar Heer betekent in fysiek opzicht een comfortabele, betaalbare en duurzame woning, een prettige woonomgeving, groenvoorzieningen binnen handbereik, droge kelders en blijvende, levensvatbare voorzieningen.

Ten aanzien van groenvoorzieningen kan worden aangegeven dat sprake is van verschillende vormen van groenvoorzieningen in Heer. Er zijn solitaire groenvoorzieningen, laanstructuren, groene pleintjes binnen de woongebieden en grotere groene complexen nabij sportaccommodaties of in de directe omgeving van cultuurhistorische bebouwing. Daarnaast grenst Heer aan de oostzijde het Heuvelland. Het doel is deze groene structuren te versterken en, waar mogelijk, uit te breiden en daarnaast meer met elkaar te verbinden en toegankelijker te maken. Dit versterken van groenvoorzieningen gebeurt in de verschillende projecten op verschillende manieren. Bijvoorbeeld de aanleg van een wandelpad, het creëren van een groen plein in de buurt, het landschappelijk inpassen van de sportaccommodatie of het toegankelijker maken van grotere groene clusters.

Ten aanzien van het behoud van zoveel mogelijk voorzieningen en het verbeteren van de verkeerssituatie is met name al een stap gezet in de opwaardering en uitbreiding van winkelcentrum 'De Leim'. Door de verdere ontwikkeling en opwaardering van dit gebied zijn de bereikbaarheid en de beschikbare parkeervoorzieningen verbeterd. Het winkelcentrum wordt bovengemiddeld gewaardeerd, onder andere vanwege de kwaliteit van de winkels, de bereikbaarheid per auto en de beschikbare parkeergelegenheid. Met name de rechtstreekse bereikbaarheid van 'De Leim' vanaf de Akersteenweg alsmede het laden en lossen van bevoorradingsverkeer zijn sterk verbeterd. In het winkelcentrum zijn ook de horecavoorzieningen versterkt waardoor de verblijfsduur van bezoekers wordt verlengd.

Het oplossen van de waterproblematiek is in een aparte opgave (zie paragraaf 2.4) vastgelegd. Het is een complexer vraagstuk dat voor het deelgebied waar wateroverlast optreedt, zal moeten leiden tot een duurzame en permanente oplossing.

## 2.2 Herstructurering (renovatie, sloop en nieuwbouw)

Maasvallei heeft als corporatie een bezit van circa 1.000 woningen in Heer en is voor wat betreft dat bezit verantwoordelijk voor het behoud van een duurzame woningvoorraad en een goede woonkwaliteit. Een aantal woningen en woningcomplexen voldoet niet meer aan de eisen en woonwensen van deze tijd. In de meeste gevallen gaat het om duplexwoningen of portieketagewoningen zonder lift, die een klein woonoppervlak hebben en slecht zijn geïsoleerd. Maasvallei heeft een analyse gemaakt van dit woningbestand en daaruit is gebleken dat 126 woningen in Heer verouderd zijn en de bewoners niet meer voldoende comfort bieden. Indien hier niets aan wordt verbeterd ontstaan op termijn verhuurbaarheids- en leefbaarheidsproblemen. Maasvallei wil dit voorkomen en gaat de woningen de komende tien jaar verspreid aanpakken. In de meeste gevallen gebeurt dit door sloop en nieuwbouw; in enkele gevallen, waarbij het woningtype nog wel courant is, biedt renovatie voldoende soelaas. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer sprake is van een betaalbare woning die qua indeling voldoet aan de wensen van bewoners, maar niet meer voldoet aan de moderne technische eisen. Indien renovatie financieel haalbaar is, wordt dan de voorkeur aan renovatie gegeven. Bij het terugbouwen van de gesloopte woningen dienen de juiste woningtypologieën te worden gerealiseerd voor de juiste doelgroepen.

## 2.3 De toekomst van RKSv Heer

De gemeente Maastricht wil dat voetbalverenigingen zoveel mogelijk geconcentreerd worden op een aantal (kwaliteits)sportparken. Daartoe heeft de gemeente ook de clubs RKSv Heer en VV Scharn jarenlang aangespoord samen te gaan op het kwaliteitssportpark aan de Bemelerweg. Deze optie is in de praktijk echter niet mogelijk. Beide clubs zijn vitaal en het ledenaantal groeit. Als RKSv Heer ook van het sportpark Bemelerweg gebruik zou moeten maken dan zou uitbreiding van dat sportpark aan de orde zijn. Niet alleen moet het sportterrein worden uitgebreid; ook het aantal parkeerplaatsen zal dan moeten worden uitgebreid.

Het gebied waar een beoogde uitbreiding van het sportpark aan de Bemelerweg was voorzien vormt een verbindingzone tussen twee hamsterkernleefgebieden. Uit ecologische onderzoeken in 2009 en 2010 is gebleken dat het, vanwege verstoring van natuurwaarden en kostentechnische aspecten om deze verstoringen zo minimaal te laten zijn, niet wenselijk is in dit gebied een uitbreiding van het sportpark te realiseren. Bovendien is vanwege de inwerkingtreding van de 'ladder van duurzame verstedelijking' uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in 2012<sup>2</sup> de kans op het succesvol doorlopen van deze toets op deze locatie in het buitengebied beperkt. Daarmee is het samengaan van beide clubs in de nabije toekomst niet realiseerbaar.

De conclusie is derhalve dat RKSv Heer in Heer gevestigd blijft. De club bespeelt thans twee velden aan de Laan in den Drink en bespeelt af en toe de velden aan de Demertstraat en de Akersteenweg. Het spelen op en onderhouden van drie locaties is exploitatietechnisch en organisatorisch niet efficiënt. Er dient derhalve een definitieve locatie voor RKSv Heer te worden vastgelegd, waarbij ruimte is om één extra voetbalveld te kunnen aanleggen. De twee overgebleven locaties kunnen dan als sportaccommodatie worden ontmanteld.

## 2.4 Oplossen waterproblematiek

In Heer treedt bij hevige neerslag wateroverlast op straat op in de omgeving van het plan Petrus Bandenplein. Om deze overlast te verminderen zijn in het verleden al diverse maatregelen genomen, zoals de aanleg van een open buffer aan de Joseph Bechlaan en een bergingskoker aan Onder de Kerk. Het kwadrant waar mogelijk wateroverlast optreedt is grofweg gelegen tussen de autosnelweg A2, de Akersteenweg, de Dorpstraat en de Kruisstraat-Joseph Bechlaan. Meer specifiek betreft het de situatie in de Matthijs Heugenstraat, Onder de Kerk, 7 Januaristraat, Sint Josephstraat, Langwaterstraat, Petrus Bandenplein, Bronweg en Joseph Bechlaan. De huidige situatie dient om ten minste twee redenen te worden verbeterd. Enerzijds omdat de open buffer aan de Joseph Bechlaan een bron is van stankoverlast (en extra kosten om regelmatig het slib te verwijderen). Anderzijds is de hydraulische afvoercapaciteit van de riolering ter plaatse van het Petrus Bandenplein (het laagste gedeelte van Heer), te beperkt waardoor bij hevige neerslag wateroverlast optreedt. De doelstellingen aangaande de waterproblematiek van Heer zijn de stankoverlast van de open buffer op te heffen en bijbehorende kosten te verlagen en de frequentie van water op straat te verlagen tot binnen de grenzen van doelmatigheid.

## 2.5 Duidelijkheid over 'De Burght'

De Burght is een oud herenhuis dat gebouwd is op een terp en omgeven is door een gracht. Het huis is gelegen aan de zuidzijde van Heer. Aan de zuidzijde van het gebouw is een voormalig tenniscomplex gelegen dat tien tennisbanen omvatte. Bouwbedrijven Jongen is eigenaar van De Burght en de gronden van het voormalige tenniscomplex. Het complex is al 13 jaar buiten gebruik. De gemeente en de eigenaar hebben zich de afgelopen jaren beraden over een goede herbestemming van het gebied. Daarbij dient rekening te worden gehouden met kwaliteiten van de bestaande bebouwing en met de versterking van het groene karakter van het gebied. De

---

<sup>2</sup> De 'ladder van duurzame verstedelijking' is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 en 3 van het Bro. Deze 'ladder' dient bij elke stedelijke ontwikkeling te worden toegepast. Kernpunten daarbij zijn het aantonen van de regionale behoefte van de stedelijke ontwikkeling en, indien deze niet in stedelijk gebied is geprojecteerd, het aantonen dat geen geschikte andere locatie in het bestaande stedelijke gebied kan worden gevonden.

omgeving van De Burght was de afgelopen jaren ook in beeld als mogelijke opvangbuffer voor overtollige regenwater. Inmiddels is bekend dat deze locatie hiervoor niet meer noodzakelijk is.

# Hoofdstuk 3 De thema's van Heer

## 3.1 Volkshuisvesting

### ***POL 2014***

In het POL2014 is aangegeven dat de Limburgse woningmarkt kwalitatief en kwantitatief de sprong moet maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. Het accent zal dus gaan liggen op inbreiding in plaats van uitleglocaties en planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan het zogenaamde 'dynamisch voorraadbeheer'. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad. Dit dynamisch voorraadbeheer zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg. Deze visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. Ze worden geconcretiseerd in concrete programma's, ten minste voor de onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

De ambities, uitgangspunten en principes uit het POL vormen het vertrekpunt voor de regionale structuurvisies. Belangrijke marktpartijen en stakeholders worden in dit traject betrokken. De visies zijn stevig en niet-vrijblijvend, maar wel realistisch (rekening houdend met de markt) en flexibel (met ruimte om in overleg in te spelen op nieuwe ontwikkelingen). De afspraken worden vastgelegd in bestuursovereenkomsten en geborgd in een voorzorgverordening. In Zuid-Limburg blijft de verordening Wonen Zuid-Limburg (als onderdeel van de omgevingsverordening) van toepassing gedurende deze overgangsfase.

De Regionale Woonvisie Zuid-Limburg is momenteel nog in ontwikkeling. Naar verwachting is deze eind 2015/begin 2016 afgerond (cf. stand van zaken medio juni 2015). Naast deze visie voor heel Zuid-Limburg wordt op subregionaal niveau (Maastricht en Mergelland) gewerkt aan een woningbouwprogramma. Deze visie op subregionaal niveau is noodzakelijk omdat er binnen de regio Zuid-Limburg sprake is van kwantitatieve en kwalitatieve verschillen binnen de woningmarkt.

### ***Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)***

In haar vergadering d.d. 24.11.2009 heeft de raad van de gemeente Maastricht de ruimtelijke 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling in de periode 2010-2019 en het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld alsmede de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren. Het woningbouwprogramma is te beschouwen als de invulling van de strategie Maastricht 'Woonstad' uit de eerder besproken geactualiseerde Stadsvisie, rekening houdend met woningmarktontwikkelingen op zowel korte als lange termijn. Maastricht wil de komende jaren haar drie grote troeven (cultuurstad, kennisstad en woonstad) uitbouwen om zo een volgende stap te zetten. Belangrijke impulsen voor de 'woonstad' liggen vooral in de

verdere ontwikkeling van drie woonmilieus: het centrumstedelijke (binnen de singels, veel gestapeld), het stedelijke (aan de rand van de binnenstad, vooral grondgebonden stadswoningen) en het randstedelijke (grenzend aan buitengebied, met name grondgebonden woningen met tuin) woonmilieu. Deze woonmilieus dienen niet alleen in de veranderende woonbehoefte van de huidige burgers te voorzien. Ook is het van belang een aantrekkelijk woonklimaat te bieden voor de nieuwe creatieve, artistieke en kenniswerkers die Maastricht als kennisstad en cultuurstad aantrekt.

Het aantal bouwplannen dat nu in de pijplijn zit, gaat nog uit van de eerder geprognosticeerde snelle groei van de stad en is te groot voor de komende periode. Dit vraagt om nieuwe, scherpe keuzes, om een heroverweging van de huidige programma's (kwalitatief en kwantitatief), locaties en fasering. De gemeente heeft drie hoofdcriteria gebruikt voor het bepalen van de 'brandpunten' voor de komende jaren: de ontsluiting van de locatie via de hoofdweginfrastructuur van de stad, de bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap en de ruimtelijke meerwaarde voor de stad. Op grond van deze drie criteria heeft de gemeente de brandpunten Belvédère, Herstructurering West en Noord/Oost, Randwyck en Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten) voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 benoemd. Daarnaast (voor ontwikkelingen buiten deze brandpunten) is in het Woningbouwprogramma een aantal uitgangspunten benoemd voor nieuwe (kleinschalige) woningbouwinitiatieven.

Op regionaal niveau is in 2014 voor de herstructurering in Maastricht een saldo-0-benadering afgesproken (besluit stuurgroep wonen Regio Maastricht en Mergelland d.d. 5 februari 2014). De wijkvisie voor Heer en Scharn en de mogelijkheid tot compenserende nieuwbouw op functieveranderingslocaties maakt daar integraal onderdeel van uit.

#### ***Ladder van duurzame verstedelijking (Bro)***

De 'ladder van duurzame verstedelijking' is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' dient bij elke stedelijke ontwikkeling te worden toegepast. Kernpunten daarbij zijn het aantonen van de regionale actuele behoefte van de stedelijke ontwikkeling en, indien deze niet in stedelijk gebied is geprojecteerd, het aantonen dat geen geschikte andere locatie in het bestaande stedelijke gebied kan worden gevonden.

Het realiseren van circa 70 woningen is een stedelijke ontwikkeling. Deze dient derhalve gemotiveerd te worden in het kader van de 'ladder'. Voor dit bouwplan zijn bij deze motivering de actuele kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de woningen die gerealiseerd zullen gaan worden de belangrijkste aspecten. De verantwoording van de 'ladder van duurzame verstedelijking' dient zijn beslag te krijgen in het ruimtelijk plan (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) waarin het bouwplan planologisch-juridisch wordt vastgelegd. Vooruitlopend op dit plan is in het voorliggende document een doorzicht gegeven op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (zie onderstaande kop 'Vertaling naar het vernieuwingsplan voor Heer'). Deze behoefte wordt thans doorgerekend en bestuurlijk afgewogen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het 'Regionaal Afwegingskader Wonen regio Maastricht en Mergelland', die beide binnen afzienbare tijd zullen worden afgerond en geïmplementeerd. Ten tijde van het opstellen en in procedure gaan van het bestemmingsplan zullen deze kaders bekend zijn en kan de finale toetsing plaatsvinden. In het vervolg van deze paragraaf wordt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan deze woningen, als opmaat naar het bestemmingsplan, uiteengezet.

#### ***Omgevingsverordening Limburg 2014***

De provincie Limburg hanteert de 'ladder van duurzame verstedelijking' in haar Omgevingsverordening 2014. De Omgevingsverordening Limburg 2014 stelt ten aanzien van nieuwe woningen, dat een ruimtelijke plan niet mag voorzien in de toevoeging van woningen. In een aantal gevallen is deze bepaling niet van toepassing:

- indien de nieuwe woningen voldoen aan de Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg';
- indien een ruimtelijk plan op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld, of;
- indien het een uitwerkingsplan betreft conform artikel 3.6, eerste lid onder b. Wro.



Het voorliggende bouwplan valt niet onder de twee laatstgenoemde categorieën en dient derhalve te voldoen aan de ‘Kwaliteitsregels nieuwe woningen Zuid-Limburg’. Deze Kwaliteitsregels zijn de volgende:

Artikel 1	1a	De sloop van kwalitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	1b	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	2	(Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds).
Artikel 2		<i>Er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:</i>
	1	Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
	2	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
	3	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
	4	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
	5	Het plan betreft een of meer van de navolgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
Artikel 3		Projecten van strategisch belang: A2 en Belvédère (Maastricht), Zitterd Revisited (Sittard) en Maankwartier (Heerlen).

In deze Kwaliteitsregels is aangegeven dat het bepaalde in de Omgevingsverordening voor wat betreft nieuwe woningen niet van toepassing is indien:

- a. het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 en 2 van de Kwaliteitsregels;
- b. het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten;
- c. naar het oordeel van GS wegens bijzondere omstandigheden het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend in de Omgevingsverordening;
- d. het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk maakt.

Onder artikel 3 vallen de zogenaamde ‘projecten van strategisch belang’, waaronder de A2-zone. Voor de bouw van de A2-ondertunneling was aanvankelijk de sloop van de Gemeenteflat noodzakelijk. Om die redenen zijn Maasvallei en de gemeente Maastricht genoodzaakt geweest hier 90 woningen uit de ijzeren voorraad te onttrekken; hieruit vloeit de noodzaak voort in nieuwe woningen te voorzien ter vervanging van de onttrokken woningen. Hiermee is het project onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de A2-zone, waardoor de Omgevingsverordening op dit punt niet van toepassing is op voorliggend bouwplan.

Daarnaast hecht de provincie belang aan het bezien van de mogelijkheden om het beoogde woningbouwprogramma te realiseren in leegstaande monumentale panden of beeldbepalende gebouwen. Deze exercitie is in het kader van de compensatieverplichting ten tijde van de verkoop van de Gemeenteflat uitgevoerd. Er is destijds uitvoerig gekeken naar de monumentale school aan de Hunnenweg, maar de aanwezige monumentale waarden en de indeling van het gebouw maakten de verbouwing tot woningen die aan alle moderne bouweisen moeten voldoen (Bouwbesluit), niet mogelijk. Ook is destijds, eveneens zonder resultaat, naar andere monumentale en beeldbepalende panden gekeken. Omdat realisatie van nieuwe woningen in oude monumentale panden niet mogelijk is, komt een nieuwbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied aan de orde. Deze situatie ligt thans voor.

### ***IJzeren voorraad***

Conform de uitgangspunten van de stedelijke programmering is instandhouding van de 'ijzeren voorraad'<sup>3</sup> van groot belang. Bij maatregelen in de bestaande woningvoorraad geldt als harde randvoorwaarde dat de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid, zoals onder meer vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties, gegarandeerd is. De huidige garantieafpraak geldt op stedelijk en op wijkniveau. Uit de huidige situatie blijkt dat er een behoefte is aan sociale eengezins huurwoningen in het goedkope (€ 350 - € 500) en middeldure (€ 700 - € 1000) segment (deze laatstgenoemde categorie valt buiten de doelgroep van Maasvallei voor deze opgave). Daarnaast is behoefte aan seniorenhuisvesting in de sociale huursector. Door de economische teruggang in de afgelopen jaren is in de gehele bouw een sterke teruggang waargenomen. Plannen zijn geschrapt of uitgesteld tot in betere tijden, terwijl door de economische crisis steeds meer mensen een teruggang in inkomen hebben gezien en in aanmerking zijn gekomen voor een sociale huurwoning<sup>4</sup>. Ook hebben corporaties vanaf 2014 te maken gekregen met de verhuurdersheffing vanuit de Rijksoverheid, waarbij voor elke verhuurde woning, op basis van de woz-waarde, een vergoeding moest worden afgedragen om bij te dragen aan het verminderen van de staatsschuld. Hierdoor zijn corporaties ook meer woningen gaan verkopen. Deze factoren hebben er samen voor gezorgd dat er het afgelopen jaar minder is geïnvesteerd in de sociale woningvoorraad en dat corporaties derhalve terughoudend zijn geweest bij de bouw van nieuwe woningen. Hierdoor is een achterstand ontstaan in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

De behoefte aan sociale huurwoningen in Maastricht is de afgelopen jaren derhalve toegenomen en neemt nog steeds toe. Het inwonertal blijft min of meer stabiel, maar het aantal huishoudens stijgt de komende jaren nog. Dat komt door de sterke toename van de groep alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën; in Heer ligt het accent daarbij op senioren. In Maastricht waren in 2014 3.570 huishoudens actief op zoek naar een sociale huurwoning<sup>5</sup>. De woningcorporaties samen hebben in 2014 circa 350 woningen met een huurprijs beneden de € 350 aangeboden aan huurders. Van de actief zoekenden woont een derde al in een financieel passende woning, maar deze groep is toch op zoek naar andere woonruimte in dit segment. Dit houdt in dat circa 2.400 rechthebbende woningzoekende huishoudens op dat moment niet in een sociale huurwoning woonde. De vraag naar sociale huurwoningen is derhalve onverminderd groot.

### Huishoudens- en bevolkingsprognose Neimed/Etil

In 2014 heeft Neimed/Etil in opdracht van de provincie Limburg een nieuwe prognose opgesteld voor de ontwikkeling van de bevolking, de particuliere huishoudens en de woningbehoefte in Limburg. In de huishoudensprognose (periode 2014-2050) is aangegeven dat de afname van de Limburgse bevolking in het afgelopen jaar circa 1.900 personen bedroeg. Net als in 2012 was dit het gevolg van een jaarlijks toenemend sterfteoverschot in combinatie met een jaarlijks afnemend positief migratiesaldo. Het sterfteoverschot bedroeg in 2013 ruim 2.000 personen. Ook zag Limburg inwoners verliezen aan andere delen van het land (-2.300), maar door een positief buitenlands migratiesaldo (+2.400) was het totale migratiesaldo toch nog positief (+100). Het buitenlands migratiesaldo is de afgelopen jaren wel positiever geweest dan het langjarig gemiddelde, onder meer door de toename van het aantal buitenlandse studenten en arbeids- en kennismigranten. Verder kan uit de huishoudensprognose het volgende worden geconcludeerd:

- de demografische trends zijn veelal gelijk gebleven. Het sterfteoverschot zal de komende jaren verder toenemen, de eerste jaren vooral door meer sterfgevallen en vanaf 2020 ook door een daling van het aantal geboorten. Limburg zal daarnaast ook in de toekomst te maken hebben met een binnenlands vertrekoverschot en een buitenlands vestigingsoverschot. Het totale migratiesaldo van Limburg is in de nieuwe prognose gemiddeld negatief, maar tendeeft op de lange termijn naar nul.
- Limburg ontgroent en vergrijsst in een rap tempo. Dit is het gevolg van de snelle daling van de vruchtbaarheidscijfers in de zeventiger jaren en een structureel binnenlands vertrekoverschot van met name jongeren. De veranderingen in de samenstelling naar vijfjaarsleeftijdsgroepen zijn groot. Zo zullen

---

<sup>3</sup> De ijzeren voorraad is de minimale woningvoorraad die noodzakelijk is voor het behoud van voldoende woningen voor de huisvesting van mensen met een lager inkomen.

<sup>4</sup> Bericht uit dagblad De Limburger, d.d. 19.06.2015

<sup>5</sup> Bericht uit weekblad De Ster, d.d. 11.04.2015

alle leeftijdsgroepen tot 75 jaar in 2050 aanzienlijk kleiner zijn dan nu, terwijl de leeftijdsgroep van 75 jaar of ouder dan in omvang verdubbeld is.

- Tussen 2013 en 2050 daalt het aantal particuliere huishoudens in Limburg met 10% ten opzichte van het huidige niveau. Tot circa 2020 groeit het aantal particuliere huishoudens nog met ongeveer 10.000. Daarna komt de groei van het aantal particuliere huishoudens in Limburg tot stilstand, waarna het aantal huishoudens jaarlijks afneemt. Noord- en Midden-Limburg laten nog een kleine groei van het aantal huishoudens zien tot 2030.
- het aantal huishoudens met alleenstaande en samenwonende 65-plussers neemt in de hele prognoseperiode tot 2050 nog wel toe. In de toekomst zal er daarom veel vraag zijn naar nultredenwoningen waar zorg- en welzijnsdiensten aan huis kunnen worden geleverd. Ook het aantal institutionele huishoudens neemt toe alsmede de zwaarte van de intramurale zorg.

In de huishoudensprognose is verder aangegeven dat de demografische ontwikkelingen binnen de woonregio's anders kunnen zijn. In de woonregio Maastricht en Mergelland wijken de leeftijdsopbouw en de migratiepatronen van de gemeente Maastricht sterk af van die van de andere gemeenten in Maastricht en Mergelland. Beleid dat op het niveau van de woonregio's wordt vastgesteld dient dus voldoende gedifferentieerd te worden om rekening te houden met de specifieke leeftijdsopbouw en demografische ontwikkelingen van een gemeente. De gemeente Maastricht is in trek bij buitenlandse studenten en arbeids- en kennismigranten vanwege het internationale imago van de stad. Hierdoor blijft de bevolking van Maastricht als enige gemeente in Zuid-Limburg de komende jaren nog op peil.

Specifiek voor de gemeente Maastricht kan uit het tabellenboek behorende bij dit onderzoek worden geconcludeerd dat:

- het bevolkingsaantal (per 1 januari 2015 122.544) tot en met 2030 stabiel blijft (boven de 122.000 inwoners), en dat vanaf 2031 een daling begint over een periode van twintig jaar naar 116.000 inwoners in 2050.
- dat met name de leeftijdsgroepen 0-15 jaar (van 14.011 in 2015 naar 14.622 in 2030) en 30-45 jaar (van 19.565 in 2015 naar 22.425 in 2030) een stijgende lijn laten zien tot circa 2030 en de groep vanaf 65 jaar een zeer sterk stijgende lijn tot circa 2035 (en het aandeel van de oudste leeftijdsgroepen stijgt zelfs verder door na 2035);
- het aantal huishoudens (per 1 januari 2015 67.797) nog stijgt met ruim 700 tot 68.501 in 2019, daarna begint een stabiele periode tot circa 2025 (boven de 68.000 huishoudens), waarna een daling plaatsvindt tot 64.304 huishoudens in 2050.
- de woningbehoefte (per 1 januari 2015 58.482) stijgt met 597 tot 59.079 in 2021, blijft dan een paar jaar stabiel (boven de 59.000 woningen) en gaat vanaf 2024 dalen tot 55.469 in 2050.

### *Conclusies en aanbevelingen*

De demografische verschuivingen binnen Limburg stellen beleidsmakers en bestuurders voor grote opgaven en de maatschappelijke gevolgen vragen om een integrale aanpak voor wonen. Om de regionale woningmarkt goed te laten functioneren wordt het volgende geadviseerd:

- het in beeld brengen en verminderen van de structurele leegstand;
- plancapaciteiten goed afstemmen op de huidige structurele leegstand en de toekomstige huishoudensontwikkelingen, ook gedifferentieerd naar leeftijdsgroepen en regio;
- voldoende en betaalbare woningen voor een ieder, nu en in de toekomst;
- optimale verhouding huur (corporatie/particulier) en koop;
- een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus;
- het tijdig vergroten van het aanbod van zorggeschikte nultredenwoningen;
- kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad door renovatie en vervanging.

### ***Nieuwbouwoopgave sociale huurwoningen***

Naast een herstructureringsopgave hebben de gemeente Maastricht en Maasvallei in volkshuisvestelijk opzicht de taak om in voldoende betaalbare woningen in het sociale segment te voorzien (dit is ook één van de conclusies uit de in het voorgaande beschreven huishoudensprognose). Er is voor de komende jaren nog een nieuwbouwoopgave in dit segment<sup>6</sup>. De gemeente Maastricht is samen met de betrokken corporaties (in dit gebied is dat Maasvallei) op zoek naar locaties om deze opgave te kunnen realiseren.

In het kader van dit vernieuwingsplan voor Heer sloop Maasvallei 20 duplexwoningen aan het Plein Sint Petrus Banden ten behoeve van de aan te leggen waterbergingsvoorziening. Dit betekent dus een afname van het aantal sociale huurwoningen in Heer.

Daarnaast speelt ook de compensatieverplichting van de gemeente Maastricht jegens Maasvallei als gevolg van de gedwongen verkoop van de Gemeenteflat. De sloop van de Gemeenteflat, gelegen aan het Koningsplein, bleek in eerste instantie niet noodzakelijk te zijn in het kader van de plannen voor de ondertunneling van de A2. Deze flat is destijds, mede vanwege de bijzondere cultuurhistorische en architectonische waarde van het gebouw, dan ook buiten de planvorming gehouden. In 2006 bleek echter dat sloop toch noodzakelijk was vanwege het toenmalige voorstel om een verbreding van de A2 van 2x2 naar 2x3 rijstroken door te voeren. Op dat moment is een traject gestart waarbij Maasvallei formeel afstand moest doen van de 90 appartementen die in de Gemeenteflat aanwezig waren. Maasvallei heeft ingestemd met verkoop onder marktconforme voorwaarden en onder de voorwaarde dat Maasvallei het verlies van de 90 appartementen kon compenseren met een ander nieuwbouwplan (dit betekent concreet dat Maasvallei de toezegging kreeg dat het een nieuwbouwlocatie van de gemeente tegen normale marktconforme condities terug kon kopen). Daarbij is afgesproken dat niet het woningaantal, maar het woonoppervlak van de 90 appartementen als basis zou worden genomen voor de vervangende nieuwbouwlocatie. Deze aanvullende voorwaarde is mondeling overeengekomen en nadien in jaarverslagen en correspondentie bevestigd.

Om een invulling te vinden aan deze compensatie is in 2008 onderzocht of in de Annaschool aan de Hunnenweg en het naastgelegen braakliggend terrein woningbouw ontwikkeld kon worden. Dat bleek niet te kunnen vanwege onder meer de monumentale status van de Annaschool en het uiteindelijk toch handhaven van de onderwijsfunctie voor dit gebouw. Het zoeken naar een vervangende locatie is daarna niet meer actief opgepakt. Dit leidt tot de conclusie dat de mondeling overeengekomen compensatieverplichting van de gemeente richting Maasvallei nog altijd aan de orde is. Naderhand bleek dat de Gemeenteflat toch niet hoefde te worden gesloopt, omdat gekozen was voor een dubbellaags tunnel, waardoor het ruimtebeslag aanzienlijk minder werd. Daarmee is de Gemeenteflat definitief gered. Thans wordt het monumentale gebouw gebruikt voor tijdelijke functies waaronder studentenhuisvesting. Voor Maasvallei is deze Gemeenteflat geen thema meer aangezien deze thans in bezit is van een marktpartij.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende leidt de sloop van de 20 duplexwoningen in Heer inclusief de compensatieverplichting van de Gemeenteflat tot de vraag of er als gevolg van de herontwikkelingsopgave in Heer een locatie beschikbaar is om een substantieel woningbouwprogramma in het sociale segment te realiseren. Hiermee kunnen niet alleen nieuwe sociale huurwoningen in Heer worden teruggebracht, ook wordt de bewoners van de te slopen woningen de mogelijkheid geboden in Heer of direct aangrenzend aan Heer te blijven wonen. Daarnaast kan daarmee ook het stadsbrede tekort aan sociale huurwoningen worden verminderd.

Deze overwegingen hebben geleid tot een zoekopgave voor een woningbouwlocatie in Heer. Hiervoor is een voldoende grote ontwikkelingslocatie noodzakelijk. Ook deze opgave ligt thans voor en is meegenomen als onderwerp in dit vernieuwingsplan voor Heer. Daarmee is aan opgave 2 (herstructurering, sloop en nieuwbouw) een deelopgave gekoppeld voor het vinden van een geschikte nieuwbouwlocatie in Heer.

---

<sup>6</sup> Naast de onderbouwing uit de huishoudensprognose blijkt dit ook uit het antwoord op raadsvragen van D66 inzake de behoefte aan huurwoningen in de sociale sector (januari 2015).

### **Vertaling naar het vernieuwingsplan voor Heer**

Het vernieuwingsplan voor Heer zal grotendeels uit herstructureringslocaties bestaan (kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad door renovatie en vervanging), waarbij ongeveer evenveel woningen worden gesloopt als er worden gebouwd (voor herstructurering geldt de gemeentebrede saldo-o-benadering). Oude en/of incurante woningen worden gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats in de vorm van kwalitatief goede en courante woningen. Maasvallei gaat in Heer 98 woningen slopen (waarvan er circa 78 worden herbouwd) en 28 woningen renoveren. Deze komen terug in de beschrijving van de locaties van het plan in hoofdstuk 5.

Naast deze herstructureringslocaties wordt één inbreidingslocatie in Heer gezocht om een substantieel woningbouwprogramma met sociale huurwoningen te realiseren. In het voorgaande is aangegeven dat kwantitatief sprake is van een behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte is ontstaan door onttrekkingen van woningen door sloop of verkoop, de invoering van de verhuurdersheffing en de gevolgen van de economische crisis voor zowel nieuwbouwplannen als voor de financiële situatie van gezinnen. Als gevolg hiervan zijn thans 2.400 huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning.

Ook kwalitatief moet het te realiseren programma aansluiten op de behoefte. Gelet op de huishoudenssamenstelling en de groei die daarbinnen plaatsvindt in de leeftijdsgrepen 15-30 jaar en vanaf 65 jaar, zal het programma worden afgestemd op deze doelgroepen. Voor de jonge gezinnen worden eengezinswoningen gebouwd en voor de senioren zullen passende appartementen worden gerealiseerd. Thans is het 'Regionaal Afwegingskader Wonen Maastricht en Mergelland' in ontwikkeling. In dat programma zal expliciet duidelijk worden welke kwalitatieve behoefte in de verschillende gemeenten van de woonregio aan de orde is. Het programma voor de nieuwbouwlocatie zal hieraan worden getoetst in het kader van het op te stellen bestemmingsplan. Op basis hiervan bestaat de mogelijkheid dat het programma op onderdelen nog wordt aangepast.

De afweging omtrent de locatie voor dit bouwprogramma is opgenomen in hoofdstuk 4.

## **3.2 Water**

### ***Waterwet (verplichtingen hemelwater- en grondwaterzorg)***

Waterbeheer is geen zaak van één partij, maar een samenspel van alle bestuurslagen in Nederland. Er is sprake van een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij taken in medebewind worden uitgevoerd. Dit betekent dat een zo helder mogelijke vastlegging van verantwoordelijkheden van de verschillende bij het waterbeheer betrokken overheden van groot belang is. In de Waterwet heeft dit globaal als volgt plaats gevonden:

- de rijksoverheid is verantwoordelijk voor het nationale beleidskader en de strategische doelen voor het waterbeheer in Nederland, en voor maatregelen die een nationaal karakter hebben;
- de provincie is verantwoordelijk voor de vertaling hiervan naar een regionaal beleidskader en voor strategische doelen op regionaal niveau. Daarbij heeft de provincie operationele taken voor een deel van het grondwaterbeheer. De provincie is geen waterbeheerder in de zin van de Waterwet;
- de waterbeheerder (de waterschappen voor de regionale watersystemen en het Rijk voor het hoofdwatersysteem) is verantwoordelijk voor het operationele waterbeheer. De waterbeheerder legt de condities vast om de strategische doelstellingen van het waterbeheer te realiseren, bepaalt de concrete maatregelen en voert deze uit;
- de gemeente heeft slechts enkele taken in het waterbeheer, met name in de vorm van de hemelwater- en grondwaterzorgplicht. De zorg voor de riolering behoort ook tot het takenpakket van de gemeente, maar deze opdracht is geregeld in de Wet milieubeheer.

Uit deze taakverdeling blijkt dus dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van hemelwater- en grondwaterzorgplicht. Voor de wijk Heer heeft de gemeente deze verantwoordelijkheid opgepakt door het waterproblematiek in Heer integraal op te lossen. Daartoe is een studie uitgevoerd, die in het vervolg van deze paragraaf kort wordt besproken.

### ***Waterplan Maastricht (hemelwaterafkoppeling bij nieuwe ontwikkelingen)***

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Het Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht ovoor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfilteerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de Landgoederenzone van water kan worden voorzien.

### **Vertaling naar het vernieuwingsplan voor Heer**

Door RoyalHaskoning/DHV is een 'Studie waterberging Heer' uitgevoerd (rapportnummer IS-MA20150181, versie 2, d.d. maart 2015). In deze studie is het probleemgebied (zie de beschrijving in paragraaf 2.4) gedefinieerd. De twee belangrijkste problemen zijn de stankoverlast van de open buffer aan de Joseph Bechlaan en de wateroverlastsituaties op en rond het laaggelegen Plein Sint Petrus Banden.

In Nederland is het gangbaar om eens per twee jaar water-op-straat te accepteren. Dat mag enige hinder veroorzaken maar geen overlast of schade. Anticiperend zijn veel gemeenten deze norm aan het verhogen tot eens per vijf jaar. De uitgevoerde studie voor Heer kijkt nog verder: naar eens in de tien jaar. De reden hiervoor is dat de rioleringsvoorzieningen een lange levensduur hebben en dat deze derhalve toekomstbestendig dienen te zijn. In de studie is een aantal uitgangspunten en watertechnische randvoorwaarden opgenomen. Eén van de uitgangspunten is dat de te nemen maatregel bestaat uit een vergroting van de 'stelselberging' (de bergingscapaciteit van het omliggende waterstelsel), die ondergronds dient te worden opgelost. Er is een bergingsvoorziening nodig van 4.500 m<sup>3</sup>.

Er zijn drie locaties onderzocht die kansrijk zijn voor het realiseren van een vergroting van de stelselberging. Het betreft het Plein Sint Petrus Banden, de Joseph Bechlaan en locatie De Burght. Elke locatie heeft zijn voor- en nadelen. In de studie zijn drie varianten onderzocht:

- centrale berging bij het Plein Sint Petrus Banden;
- 50% berging bij het Plein Sint Petrus Banden en 50% bij Joseph Bechlaan;
- combinatie van bergingen het Plein Sint Petrus Banden, Joseph Bechlaan en De Burght.

Uit de berekeningen is gebleken dat de derde optie met een deeloplossing bij De Burght niet haalbaar is, onder meer vanwege de grote afstand tot het probleemgebied (dus aanzienlijke meerkosten), het deels moeilijk toegankelijke terrein (oprit kruising A2) en de leegloop van het stelsel. Deze optie is hierdoor afgefallen. Vervolgens is verder onderzoek verricht naar de twee resterende varianten. Hieruit is gebleken dat beide varianten elkaar riooltechnisch weinig ontlopen. Uiteindelijk is gekozen voor variant 2 (mede omdat aan de Joseph Bechlaan al een buffer is gelegen), waarbij een deel van de voorzieningen op het Sint Petrus Bandenplein worden gerealiseerd (bergingskelder en deels open berging ten zuiden daarvan met een capaciteit van in totaal 2.250 m<sup>3</sup>) en een deel aan de Joseph Bechlaan (gesloten berging met eveneens een capaciteit van 2.250 m<sup>3</sup>). De voorziening aan de Joseph Bechlaan wordt uitgevoerd als een gesloten voorziening om thans geconstateerde stankoverlast te beëindigen en voor de toekomst te voorkomen.

De gekozen oplossing houdt in dat de 20 bestaande duplexwoningen van Maasvallei op het Petrus Bandenplein dienen te worden gesloopt, evenals de sportzaal (van de gemeente). Dat betekent dat Maasvallei investeert in de buurt door de sloop van de thans nog in verhuur zijnde woningen. Deze bebouwing komt niet meer terug op het plein, dat om de waterbergingsvoorzieningen heen groen zal worden ingericht. Deze oplossing zorgt uiteindelijk voor het voorkomen van wateroverlast, het slopen van incurante woningen en voor een groen buurtplein.

### **3.3 Sportaccommodaties**

#### ***Spreidingsbeleid Buitensportaccommodaties***

Op 26 februari 2008 is het 'Spreidingsbeleid Buitensportaccommodaties' door de raad vastgesteld. In de Nota Spreidingsbeleid Buitensportaccommodaties staan de kaders om te komen tot een evenwichtige spreiding van multifunctionele kwaliteitssportparken in Maastricht. Dit is een eerste noodzakelijke stap om op tactisch niveau de gestelde doelen uit de (toenmalige) Sportnota 2004-2012 uit te kunnen voeren. Een integrale aanpak is nodig waarbij de verbinding tussen accommodaties, professioneel beheer en toezicht, vitale verenigingen en bewegingsstimulerings evenementen leidend is. Hiervoor zijn ook beschikbare budgetten herijkt. Met andere woorden, dit betekent investeren in een modern toekomstbestendige sportinfrastructuur die doelmatig te exploiteren is en waarin concentratie en kwaliteit centraal staat. Mede vanwege de veranderde kwaliteitsvraag van gebruikers aan de accommodaties, is het een opgave om goed gespreide, maar tevens kwalitatieve en functioneel hoogwaardige voorzieningen op stads(deel)niveau te realiseren. Naast deze voorzieningen wordt ook voorzien in een fijnmazig netwerk van buurtgebonden ontmoetingsplaatsen voor bijzondere doelgroepen, zoals kinderen, mensen met een beperking en ouderen.

Voor een evenwichtige spreiding per stadsdeel en over de stad en uitgaande van de potentie van bestaande sportparken zijn in dit beleidskader de volgende locaties aangeduid als ontwikkellocaties, die zijn of worden termijn ontwikkeld tot kwaliteitssportpark: Sportpark Zuid, Sportpark Bemelerweg, Sportpark de Geusselt, Sportpark Jekerdal en Sportpark West. Daarnaast zijn de sportparken Amby en Ifteren aangemerkt als

basissportparken. Dit betekent dat op termijn gemeentebreed in zeven sportparken wordt voorzien die een bijdrage leveren aan het realiseren van de gestelde beleidsdoelstellingen. De ambitie was en is om het integraal plan gefaseerd te effectueren in de periode 2008-2020. De meeste van deze kwaliteitssportparken zijn inmiddels gerealiseerd.

### ***Bijstellen uitvoeringsplan Spreiding Buitensportaccommodaties***

In 2011 is de collegenota 'Bijstellen uitvoeringsplan Spreiding Buitensportaccommodaties' door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Deze nota is het resultaat van een evaluatie van het beleid dat in 2008 is geïnitieerd. In deze evaluatie is geconstateerd dat door de veranderende economische situatie slechts in beperkte mate sprake is van herontwikkelingsopbrengsten en dat de investeringen veel hoger zijn uitgevallen dan verwacht. Ten aanzien van de verdere uitvoering van het spreidingsplan is op onderdelen bijgesteld. Eén van de besluiten was het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden aan de gebouwen van RKSv Heer. Ook de realisatie van Sportpark Bemelerweg is destijds bevestigd en in uitvoering genomen.

### ***Sportnota 2020 'Mee@bewegen'***

De in mei 2013 vastgestelde Sportnota 2020 kent hoofddoelstellingen ten aanzien van sportparticipatie en van beweegparticipatie. Beide doelstellingen beogen een toename van de participatie in de richting van het gemiddelde van vergelijkbare Nederlandse gemeenten. Deze doelstellingen moeten aan de hand van vier pijlers worden behaald. Eén van die pijlers is Accommodaties (Pijler 2). Aangegeven is dat de oorspronkelijke ambitie van het spreidingsbeleid buitensport overeind blijft, waarbij de uitvoering afhankelijk wordt gesteld van de ontwikkelingen en initiatieven die zich voordoen. Daarbij is ook aangegeven dat ingespeeld wordt trends en ontwikkelingen: nieuwe en/of te renoveren locaties dienen te worden afgestemd op de huidige en toekomstige gebruikers.

### ***Vertaling naar het vernieuwingsplan voor Heer***

Uit paragraaf 2.6 van deze notitie is geconcludeerd dat RKSv Heer in Heer gevestigd blijft. Het is fysiek niet mogelijk de activiteiten van RKSv Heer volledig te verplaatsen naar het sportpark aan de Bemelerweg. Daarvoor is enerzijds de vereniging te vitaal en anderzijds is uitbreiding van sportpark Bemelerweg niet wenselijk in verband met de bescherming van belangrijke floristische en faunistische waarden. Deze ontwikkeling is niet voorzien ten tijde van het opstellen van het spreidingsbeleid voor de buitenaccommodaties. Er dient derhalve ingespeeld te worden op deze nieuwe situatie.

De club bespeelt thans twee velden aan de Laan in den Drink en bespeelt af en toe de velden aan de Demertstraat en de Akersteenweg. Het spelen op en onderhouden van drie locaties is exploitatietechnisch en organisatorisch niet efficiënt. Er dient derhalve een definitieve locatie voor RKSv Heer te worden vastgelegd, waarbij ruimte is om één extra voetbalveld te kunnen aanleggen. De twee overgebleven locaties kunnen dan als sportaccommodatie worden ontmanteld. Het afwegingsproces hiervoor is aangegeven in hoofdstuk 4.



# 4 Het afwegingsproces

## 4.1 Welke locaties liggen vast?

De in hoofdstuk 2 aangegeven 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.

Uit de beschrijvingen en analyses in de hoofdstukken 2 en 3 is de invulling van een aantal opgaven komen vast te staan.

Het onderhoud van de openbare ruimte (opgave 1) 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.

De locaties waar herstructurering (deel van opgave 2) gaat plaatsvinden zijn bekend. Uit de analyse van Maasvallei zijn 126 woningen geselecteerd die zullen worden gesloopt of gerenoveerd. Het betreft woningen die gelegen zijn op de volgende locaties:

Locatie	Slopen/reoveren	Vervangende nieuwbouw?
Plein Sint Petrus Banden	Sloop 20 woningen	Nee
7 Januaristraat – Onder de Kerk	Sloop 12 woningen	Ja, 18 semi-bungalows
Sint Josephstraat – 7 Januaristraat	Sloop 24 portieketagewoningen	Ja, 20-30 appartementen
Gerard Walravenstraat	Sloop 32 woningen	Ja, 15 app. en 15 patiowoningen
Verzetstraat en omgeving	Renovatie 28 woningen	Niet van toepassing
Dampstraat	Sloop 10 woningen	Ja, 5-6 eengezinswoningen

Het tweede onderdeel van deze opgave, de locatie voor de resterende volkshuisvestelijke opgave inzake sociale woningbouw, dient nog te worden afgewogen.

Ook de locatie waar de opgave inzake de waterproblematiek wordt opgelost (opgave 4) is bekend. Uit de studie, zoals beschreven in paragraaf 3.2, is gebleken dat het Plein Sint Petrus Banden zich hier het best voor leent. Het gevolg is dat dit plein (met aanzienlijke omvang) niet meer beschikbaar is voor de nieuwbouwoopgave voor Heer.

Uit de studie die onder de afweging voor opgave 4 ligt, is ook gebleken dat de locatie De Burght (onderwerp van opgave 5) niet meer in beeld is als waterbergingslocatie. De locatie (deels bebouwd en deels groengebied) is eigendom van Bouwbedrijven Jongen, dat de locatie aan de gemeente verkoopt. 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. Op de ontwikkeling van deze zorggerelateerde tijdelijke wooneenheden is de 'saldo-o-benadering' niet van toepassing. Hiermee zijn de opgaven 1 (algemene opgave voor alle locaties), 2 (eerste deel), 4 en 5 ingevuld op acht verschillende locaties in Heer. Resumerend betekent dit dat de opgaven 2 (tweede deel) en 3 nog niet zijn ingevuld. Deze komen aan de orde in paragraaf 4.2.

## 4.2 De resterende opgaven

Voor deze opgaven zijn, wegens het beoogde functionele programma, de grotere locaties in beeld. De in de vorige paragraaf besproken herstructureringslocaties zijn te klein om een substantieel nieuwbouwprogramma te kunnen herbergen. De drie grote locaties die resteren na het wegvallen van het Plein Petrus Banden zijn:

- locatie Akersteenweg (thans bestaande uit twee voetbalvelden en een dichtgespijkerde kantine/opslagruimte in bouwkundig slechte staat);
- locatie Laan in den Drink (sportaccommodatie RKS V Heer inclusief tribune en kantine en twee voetbalvelden) en;
- locatie Demertstraat (twee voetbalvelden en kleine kantine/opslagruimte).

### **Afweging sportaccommodatie RKS V Heer (opgave 3)**

#### *Locatie/ruimtebeslag*

De eisen die aan de nieuwe locatie van RKS V Heer worden gesteld zijn:

- een unilocatie heeft uit kosten- en gebruiksoverwegingen de voorkeur;
- er dient ruimte zijn voor de aanleg van een derde (kunst)grasveld om alle teams te kunnen faciliteren;
- er dient een goede ontsluiting aanwezig te zijn dan wel te kunnen worden gerealiseerd;
- de investerings- en exploitatiekosten dienen zo beperkt mogelijk te zijn.

Als de locaties aan deze criteria worden getoetst worden de volgende resultaten duidelijk:

<b>Locatie</b>	<b>Uniloc. mogelijk?</b>	<b>Derde grasveld</b>	<b>Ontsluiting</b>	<b>Investeringen*</b>
<i>Akersteenweg</i>	Nee	Nee	Moeilijk/kostbaar	Groot
<i>Laan in den Drink</i>	Ja	Ja	Goed	Beperkt
<i>Demertstraat</i>	Nee	Nee	Redelijk	Groot

Uit dit schema blijkt dat de locatie Laan in den Drink voor de definitieve locatie uitermate geschikt is. Het grote en voordeel van deze locatie is de mogelijkheid tot aanleg van een derde (kunst)grasveld op de locatie van het voormalige zwembad, waardoor een unilocatie kan worden gerealiseerd. Daarnaast is een pluspunt dat hier een tribune aanwezig is. Een nadeel van de locatie Demertstraat is dat deze locatie gereserveerd is als restlocatie voor Avenue2. Hier is derhalve geen permanente oplossing mogelijk.

#### *\*Investering/exploitatie*

Voor de herhuisvesting van RKS V Heer is een kostenanalyse gemaakt waarbij drie opties zijn doorgerekend:

Optie 1: concentratie op sportpark Bemelerweg met VV Scharn: hiermee is een forse investering gemoeid (aanleg twee natuurvelden, twee grasvelden ombouwen naar kunstgras, uitbreiden kleedkamers/kantine, aanpassen infrastructuur, ontmanteling vrijkomende velden, planontwikkeling en vrijkomende velden en flora- en faunamaatregelen). Deze optie is reeds vanwege andere belemmeringen komen te vervallen, maar was het duurste alternatief.

Optie 2: RKS V Heer vestigen op sportvelden Akersteenweg in combinatie met beperkte uitbreiding sportpark Bemelerweg: hiermee is een forse investering gemoeid (1 extra natuurgasveld, verwervingskosten, ombouwen bestaande grasvelden naar kunstgras, aanpassen infrastructuur, ontmanteling vrijkomende velden, planontwikkeling en vrijkomende velden en flora- en faunamaatregelen. Deze optie is vanwege andere afwegingen reeds komen te vervallen. Bovendien is deze verre van ideaal en kostenverhogend, omdat dan nog steeds sprake is van twee deellocales.

Optie 3: RKS V Heer definitief op Laan in den Drink. Hiermee is een beperkte investering (alleen aanleg van kunstgras- of natuurgasveld inclusief grondverwerving en ontmantelings- en verplaatsingskosten locaties Demerstraat en Akersteenweg). Ook in exploitatiekosten is dit de meest voordelige optie. Deze optie is niet alleen veruit de voordeligste optie, maar inmiddels ook de enige mogelijkheid.

Uit de financiële doorrekening is gebleken dat de realisering van één definitieve locatie aan de Laan in den Drink investerings- en exploitatietechnisch de beste optie is.

### ***Afweging woningbouwlocatie sociale woningbouw (deel van opgave 2)***

#### *Locatie*

Voor de nieuwbouwlocatie zijn, na de afweging ten aanzien van de locatie van RKSv Heer, nog de volgende twee locaties beschikbaar:

- locatie Akersteenweg en
- locatie Demertstraat.

Voor de locatie Akersteenweg zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- de locatie is direct langs de Akersteenweg gelegen; het is een 50 km/uur weg en de verkeersintensiteit is hoog; hiermee is er een extra ontwerpopgave voor akoestiek aan de orde, die overigens wel stedenbouwkundig (positionering woningen) en bouwtechnisch oplosbaar is;
- deze locatie sluit aan op de bebouwing van de wijk Scharn en kan deels (met name de gestapelde woningbouw) fungeren als extra geluidbuffer richting het bestaande woongebied;
- de stedelijke bebouwingswand aan de noordzijde van de Akersteenweg kan worden voltooid.

Voor de locatie Demertstraat zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- locatie is niet bijzonder geschikt voor woningbouw vanwege de ligging pal aan de autosnelweg A2 (bebouwingsvrije zone, geluidsoverlast, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
- deze locatie is aangewezen als reservelocatie voor Avenue2. Na realisatie van de A2-tunnel wordt deze locatie vrijgemaakt voor een kansrijke herontwikkelingslocatie aan de zuidpoort van de Groene Loper. Deze locatie is eigendom van de gemeente Maastricht; Maasvallei is bij deze locatie niet rechtstreeks betrokken.

De meest logische bouwlocatie die resteert is daarmee de locatie Akersteenweg.

#### *Ruimtelijke mogelijkheden programma*

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. Hierdoor kan het vernieuwingsplan voor Heer worden voltooid. Naast renovatie of sloop en nieuwbouw van verouderde woningen kan ook een nieuw woningaanbod worden gecreëerd van moderne, passende en betaalbare woningen voor de beoogde doelgroepen.

## **4.3 Chronologie van het proces**

Onderstaand is het totale proces, waarvan het resultaat in deze notitie is beschreven en dat heeft geleid tot het integrale vernieuwingsplan voor Heer, nog eens overzichtelijk chronologisch weergegeven.

### **2006**

- Woningstichting Maasvallei Maastricht wordt min of meer gedwongen door de gemeente om de gemeenteflat (90 wooneenheden) aan de gemeente te verkopen omdat de locatie beschikbaar moet komen voor de aanleg van de tunnel. Maasvallei stemt in met verkoop tegen marktconforme voorwaarden én met de afspraak dat het verlies aan woningvoorraad elders gecompenseerd zal worden. Deze aanvullende voorwaarde is niet vastgelegd in een contract of schriftelijke overeenkomst. Het ligt in de rede dat een

compensatieverplichting ontstaat bij een dergelijke verkoop, deze wordt ook niet betwist maar is destijds dus niet formeel, maar uitsluitend mondeling vastgelegd.

### **2008**

- Om een invulling te vinden voor de compensatie is in 2008 onderzocht of in de Annaschool aan de Hunnenweg en het naastgelegen braakliggende terrein woningbouw ontwikkeld kon worden. Dat bleek niet te kunnen vanwege onder meer de monumentale status van de Annaschool en het uiteindelijk toch handhaven van de onderwijsfunctie voor dit gebouw.

### **2012**

- Vaststelling Structuurvisie Maastricht 2030. Daarin wordt onder meer gekoerst op maatregelen die de toekomstige wateroverlast beperken.
- Naar aanleiding van de Structuurvisie en vanwege de verplichtingen uit de Waterwet wordt onderzocht welke maatregelen in Heer nodig zijn om de daar al jaren bestaande wateroverlast te beteugelen. Daarmee moet de jaarlijks terugkerende overlast in Onder de Kerk, Langwaterstraat, Sint Josephstraat en Demertstraat voorkomen worden. Het Plein Sint Petrus Banden is de beste en de, op waterhuishoudkundig gebied, meest logische locatie om een bergingsvoorziening te realiseren. Op het plein staan echter onder meer een gemeentelijke sportzaal en 20 duplexwoningen van Maasvallei. Beide opstellen moeten gesloopt worden om de watervoorziening aan te kunnen leggen. Maasvallei wil meewerken aan de beoogde oplossing maar brengt daarbij in herinnering dat de gemeente wel een mogelijkheid moet bieden om het woningbouwprogramma ter compensatie van het afstoten van de gemeenteflat te kunnen realiseren.

### **2013**

- Vanaf 2013 is intensief met Maasvallei samengewerkt om een plan te maken voor Heer waarmee kansen benut kunnen worden ter verbetering en versterking van de kwaliteit van wonen en leven in deze buurt. Dat leidt er onder meer toe dat Heer opgenomen wordt in de wijkaanpak. In het Uitvoeringsprogramma wijkaanpak 2013-2015 staat aangegeven dat er een uitwerkingsplan wordt gemaakt voor onder meer de voetbalvelden aan de Akersteenweg.

### **2014**

- Op regionaal niveau wordt begin 2014 voor de verdere herstructurering in Maastricht een 'saldo-0-benadering' afgesproken (besluit Stuurgroep Wonen regio Maastricht en Mergelland d.d. 5 februari 2014). De wijkvisie voor Heer en Scharn en de mogelijkheid tot compenserende nieuwbouw op de voetbalvelden (functieveranderingslocatie) maken daar integraal onderdeel van uit.
- Er ontstaat een keten van projecten die deels met elkaar verweven zijn en die gezamenlijk de gewenste kwaliteitsimpuls leveren voor de buurt Heer (zie brochure 'Heer en Meester'). In het verlengde daarvan wordt gezocht naar een locatie waarop het compenserende bouwprogramma kan worden gerealiseerd. Het College van B&W verkent in september 2014 de mogelijkheden en besluit tot het aanwijzen van de velden aan de Akersteenweg als bouwlocatie. Er worden drie mogelijke locaties gewogen: Laan in den Drink, Demertstraat en Akersteenweg.
- De Laan in den Drink valt af omdat het herhuisvesten van RKSv Heer aan de Bemelerweg op dit nieuwe buitensportcomplex ruimtelijk niet kan en conflicteert met de belangen vanuit de Flora- en Faunawet (soortenbescherming) en de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming). Ook het definitief vestigen van RKSv Heer ter plaatse van de velden aan de Demertstraat is niet meer aan de orde, omdat deze velden zijn aangewezen als reservelocatie voor Avenue2 en op deze locatie deels geen woningbouw is toegestaan.
- Tijdens een bijeenkomst op 12 november 2014 worden de bewoners in de omgeving van de locatie Akersteenweg geïnformeerd over het voorgenomen plan en uitgenodigd om samen met gemeente en Maasvallei te verkennen hoe het plan verder ontwikkeld moet en kan worden. Daarbij is het niet kunnen overleggen van een overeenkomst waarin de compensatie aan Maasvallei schriftelijk is vastgelegd, aanleiding om het hele bouwprogramma ter discussie te stellen. Vanaf november 2014 tot maart 2015 is alle

aandacht gericht op die compensatie die niet schriftelijk is vastgelegd. Deze informatiebijeenkomst op 12 november 2014 is aanleiding voor een groot deel van de omwonenden om de Belangengroep Bewoners Akersteenweg op te richten die zich verweert tegen het voorgenomen bouwplan Akersteenweg.

### **2015**

- Op 4 januari 2015 presenteert de Belangengroep zich aan het College van B&W door middel van een brief. Daarin worden de argumenten opgesomd voor het afwijzend standpunt ten aanzien van het bouwplan Akersteenweg;
- op 12 maart 2015 dient de Belangengroep een WOB-verzoek in waarbij men vraagt naar inzage in de vertrouwelijke collegenota, waarin de aanwijzing van de Akersteenwegvelden als bouwlocatie is vastgesteld alsook het document dat de compensatie regelt waartoe de gemeente zich verplicht om aan woningstichting Maasvallei een bouwprogramma toe te staan. De vertrouwelijke collegenota's van september 2014 worden ter beschikking gesteld aan de Belangengroep. Het gevraagde document waarin de compensatie is geregeld kan niet worden overlegd. Dat roept de vraag op bij de Belangengroep of er wel een compensatieverplichting bestaat ergo, of er wel gebouwd moet worden op de velden aan de Akersteenweg;
- op 14 april 2015 wordt een tweede informatieavond gehouden waarin ingegaan wordt op alle vragen die door de Belangengroep zijn gesteld. Dat leidt tot de afspraak dat de Belangengroep uiterlijk 1 juni 2015 laat weten of men wenst deel te nemen aan een vervolgtrajec waarbij de verdere planontwikkeling wordt onderzocht. Vóór het verlopen van die termijn dient de Belangengroep op 25 mei een verzoek in tot het houden van een stadsronde.

### **Resterende planning 2015 t/m 2017**

Voor het vervolg van dit proces wordt de onderstaande planning aangehouden:

- ultimo 2015 : afronden onderzoeksfase
- medio 2016 : start stedenbouwkundige en planologische uitwerking
- medio 2017 : afronden procedurele fase (bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning).

# Hoofdstuk 5 De integrale oplossing

## 5.1 Een duurzaam plan voor Heer

Het afwegingsproces en de thematische achtergronden daarvan hebben geleid tot een duurzaam plan voor de vernieuwing van Heer. In dit plan is één totaaloplossing neergelegd voor de opgaven die er in Heer zijn. De opgaven worden ‘opgelost’ op tien locaties in Heer of in de randzone met Scharn. De gekozen oplossingen zijn allemaal met elkaar verbonden. Zo is de nieuwe woningbouwlocatie aan de Akersteenweg van groot belang bij het bieden van alternatieven voor de mensen die ofwel tijdelijk ofwel definitief hun woning moeten verlaten (wegens renovatie of sloop) en toch graag in Heer of in de directe nabijheid daarvan willen blijven wonen. De woningbouwlocatie Akersteenweg kan op zijn beurt niet worden gerealiseerd voordat de sportvelden ter plaatse ontmanteld zijn. En dat kan pas wanneer de sportaccommodatie in de Laan in den Drink is uitgebreid dan wel in een tijdelijke oplossing voor het gebruik van de sportvelden aan de Akersteenweg is voorzien. Een ander voorbeeld is de aanleg van een bergingsbassin onder het Plein Sint Petrus Banden; op deze plek wordt een voorziening gerealiseerd voor het voorkomen van wateroverlast in grote delen van Heer; dit in combinatie met de aanleg van een groen buurtplein. Om dit plein te kunnen benutten voor deze (belangrijke) voorziening dient sloop van de bestaande twintig duplexwoningen en de sportzaal plaats te vinden. Dit leidt ook tot het wegvallen van een potentiële herstructurerings- of nieuwbouwlocatie op dit plein, waarvoor elders ruimte moest worden gevonden. In dit hoofdstuk komen de tien locaties aan de orde.

## 5.2 De oplossingen voor Heer op tien locaties

In de subparagrafen 5.2.1 tot en met 5.2.10 komen de tien locaties aan de orde. Deze zijn samengevat op de uitklapbare overzichtskaart in bijlage 1 van deze notitie.



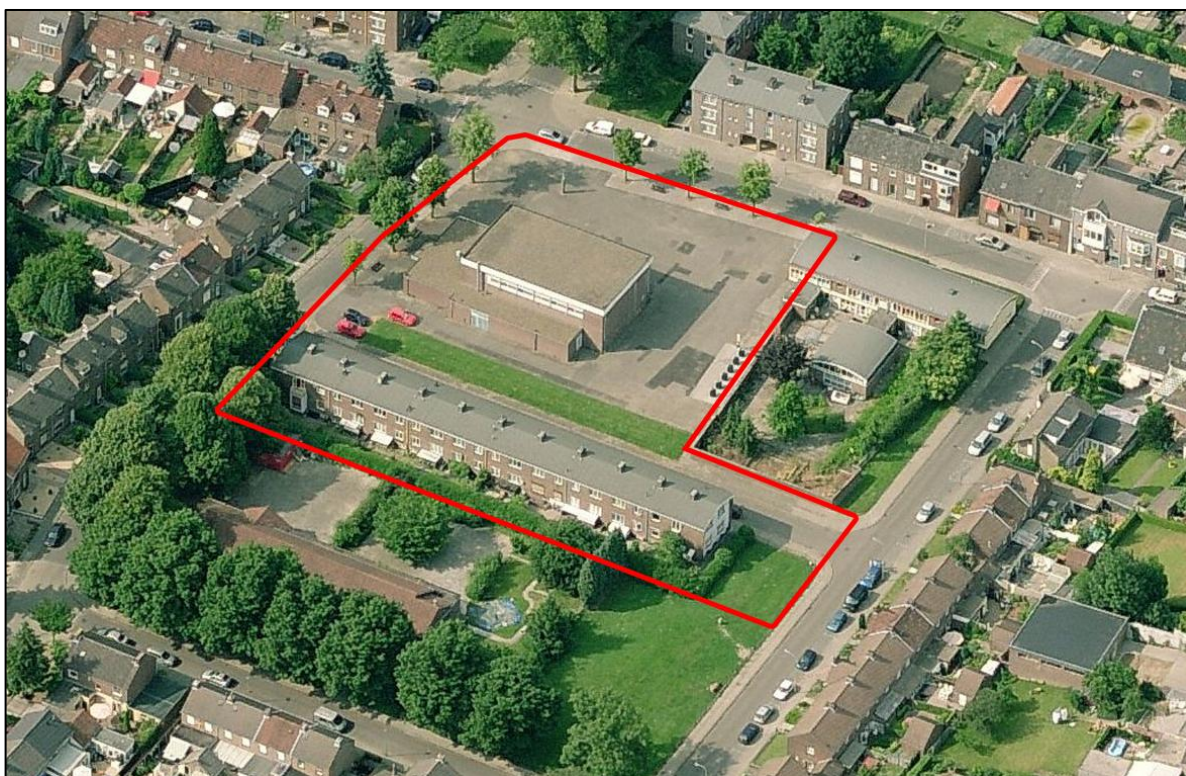
Locatie 1 Plein Sint Petrus Banden

### 5.2.1 Plein Sint Petrus Banden

Op het Plein Sint Petrus Banden wordt een grotendeels ondergrondse waterberging aangelegd die ervoor moet gaan zorgen dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen, bij zware regenbuien wordt opgevangen. Tegelijkertijd wordt de bestaande buffer aan de Joseph Bechlaan, thans een open buffer, omgebouwd tot een gesloten voorziening. Deze twee waterbergingsvoorzieningen zijn zo ruim van omvang dat deze als buffer voor de hele kwadrant in Heer kan dienen waar wateroverlast kan optreden.

Ten behoeve van de voorziening aan het Plein Sint Petrus Banden worden de twintig bestaande en verouderde duplexwoningen van Maasvallei gesloopt, daarnaast wordt de sportzaal door de gemeente gesloopt. Voor de woningen en de sportzaal komt geen bebouwing terug. De gebruikers van de sportzaal kunnen door de gemeente elders worden ondergebracht. Het gebouw van de voormalige kleuterschool en het gebouw Sterre der Zee blijven intact. Vanuit het Rioolfonds van de gemeente zijn middelen gereserveerd om deze herontwikkeling te kunnen realiseren.

Na realisering van de waterbergingsvoorziening wordt het plein groen ingericht. Hiermee wordt tevens een ruime toevoeging van groen in deze buurt gerealiseerd. In paragraaf 1.2 van dit document is aangegeven dat het groen in deze buurt zeer minimaal is. Met de uitvoering van dit project behoort de sinds jaar en dag optredende wateroverlast in Heer tot het verleden en krijgt Heer er een groen plein bij. De start van de herstructurering (sloop woningen en sportzaal en aanleg van de bergingsvoorziening en het groene plein) is voorzien medio 2016.







### 5.2.2 Nieuwbouw Akersteenweg

Aan de Akersteenweg, de locatie waar thans twee voetbalvelden zijn gelegen die worden ontmanteld, wordt door Maasvallei een nieuwbouwproject ontwikkeld met circa 70 sociale huurwoningen. Van dit programma wordt een deel uitgevoerd als gestapelde woningen (doelgroep: senioren) en een deel als grondgebonden woningen (doelgroep: gezinnen). Maasvallei gaat de woningen zelf verhuren. Bij de toewijzing van de woningen hebben de inwoners van Heer (verplaatsters vanuit andere woningen of mensen op de wachtlijst voor een woning) voorrang. Hiermee wordt aan deze mensen de keuzemogelijkheid gebonden om in Heer te blijven wonen voor een betaalbare huurprijs. De start van de bouw is voorzien in 2017.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal onder meer rekening worden gehouden met:

- het vergroten van het contrast tussen het buitengebied (vanuit de richting Cadier en Keer tot aan de fiets- en voetgangersbrug ter hoogte van de Oude Molenweg) en de bebouwde kom;
- het versterken van de laanstructuur van de Akersteenweg;
- de positionering van de woningen in verband met de akoestische situatie ter plekke; de Wet geluidhinder en het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht zijn de belangrijkste toetsingskaders;
- de typologie van de woningen;
- ontsluiting en parkeren
- planvorming oppakken in samenspraak met de buurt.





Locatie 3 7 Januaristraat - Onder de kerk

### 5.2.3 Tussen 7 Januaristraat en Onder de Kerk

Tussen de 7 Januaristraat en Onder de Kerk zijn vier woonblokken gelegen van elk drie woningen. Deze woningen uit de jaren vijftig zijn sterk verouderd en ze zijn moeilijk te renoveren. Maasvallei wil de woningen slopen en vervangen door nieuwbouw van 18 semi-bungalows in de sociale huursector. Dit project is een project voor de langere termijn: de sloop en de start van de bouw zijn voorzien in 2025.





Locatie 4 Hoekbebouwing Sint Josephstraat - 7 Januaristraat

### 5.2.4 Sint Josephstraat – 7 Januaristraat

Op deze locatie zijn 24 portieketagewoningen gelegen in vier blokken van zes woningen. Deze zijn verouderd en zijn moeilijk te renoveren of verbeteren. De woonblokken worden gesloopt en vervangen door 20 tot 30 nieuwe sociale huurappartementen. De sloop en de start van de bouw zijn voorzien in 2019.





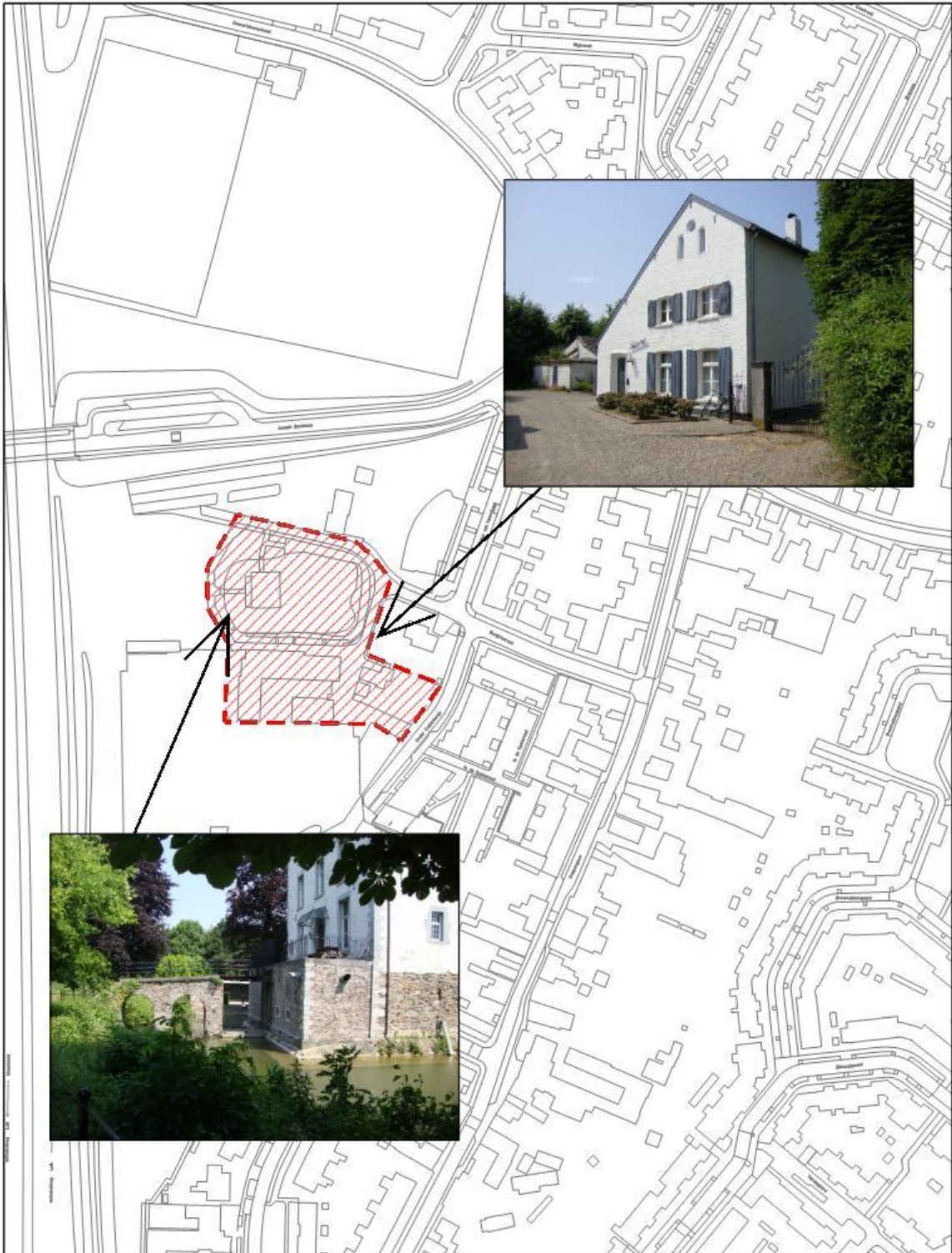
Locatie 5 Gerard Walravenstraat

### 5.2.5 Gerard Walravenstraat

Aan de Gerard Walravenstraat liggen 32 woningen die oorspronkelijk bedoeld waren voor senioren. De woningen hebben echter geen lift. Deze woningen zullen worden gesloopt en worden vervangen door circa 15 appartementen en circa 15 patiowoningen, alle in het sociale huursegment. De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk afgestemd op het zorgcentrum Croonenhoff aan de Veldstraat (geopend in 2010). Dit project is een project voor de langere termijn: de sloop en de start van de bouw zijn voorzien in 2024.







Locatie 6 De Burght

### 5.2.6 De Burght en omgeving

De Burght is niet meer nodig als bufferlocatie voor overtollig water. In de bestaande bebouwing en deels in nieuwbouw zal hier een voorziening voor mensen met een tijdelijke zorgbehoefte worden gerealiseerd in een groene parkachtige setting. Hierdoor krijgt Heer weer een stukje toegankelijk openbaar groen erbij en wordt deze locatie (die inmiddels al ruim 13 jaar geleden is verlaten door de tennisvereniging) heringericht. De voormalige tennisvelden worden door Bouwbedrijven Jongen verkocht aan de gemeente.





### 5.2.7 Verzetstraat en omgeving

In de Verzetstraat is een complex van 28 halfvrijstaande boven- en benedenwoningen gelegen. In overleg met de bewoners zal Maasvallei deze woningen renoveren, waardoor deze functioneler en energiezuiniger worden. Door deze renovatie kunnen de bewoners hun betaalbare woning behouden. De renovatie van de eerste fase, groot 12 woningen, is eind 2015 voorzien. De renovatie van de tweede fase, de overige 16 woningen, is voorzien in 2016.





Locatie 8 Dampstraat

### 5.2.8 Dampstraat

In de Dampstraat (officieel behorend tot Scharn) worden tien woningen van Maasvallei gesloopt. Hiervoor bouwt Maasvallei vijf of zes energiezuinige woningen terug. De sloop en de start van de bouw zijn voorzien in 2016.





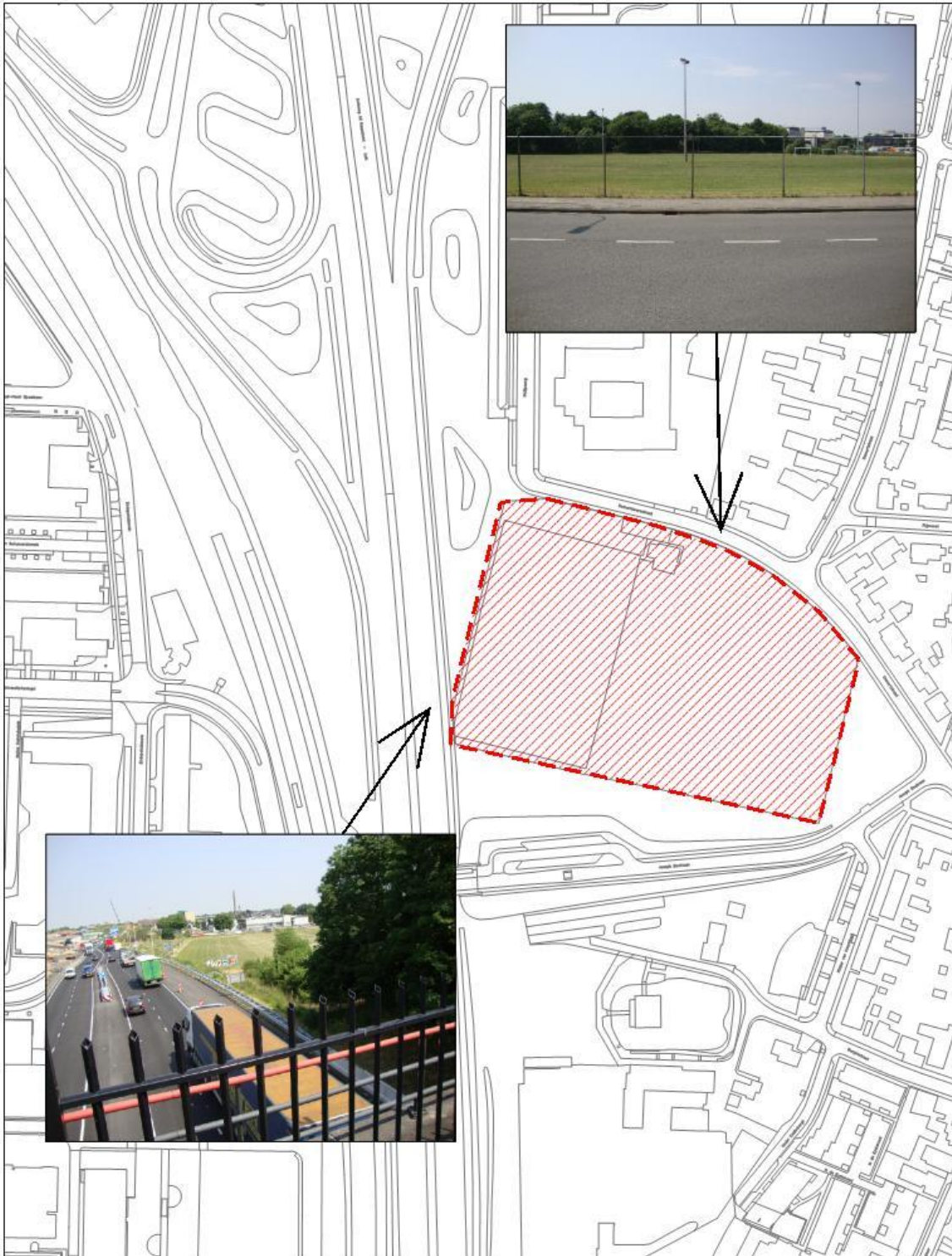
Locatie 9 Voetbalvelden Laan in den Drink

### 5.2.9 Voetbalvelden RKSv Heer

RKSv Heer blijft definitief op de huidige locatie gevestigd. Ter plaatse van het voormalige Sportfondsenbad is ruimte beschikbaar voor een extra (kunst)grasveld, waarmee de behoefte aan velden van de club kan worden verbeterd. Hiermee kunnen de dislocaties aan de Akersteenweg en de Demertstraat worden ontmanteld. Het gebied wordt groen ingericht en afgewerkt.



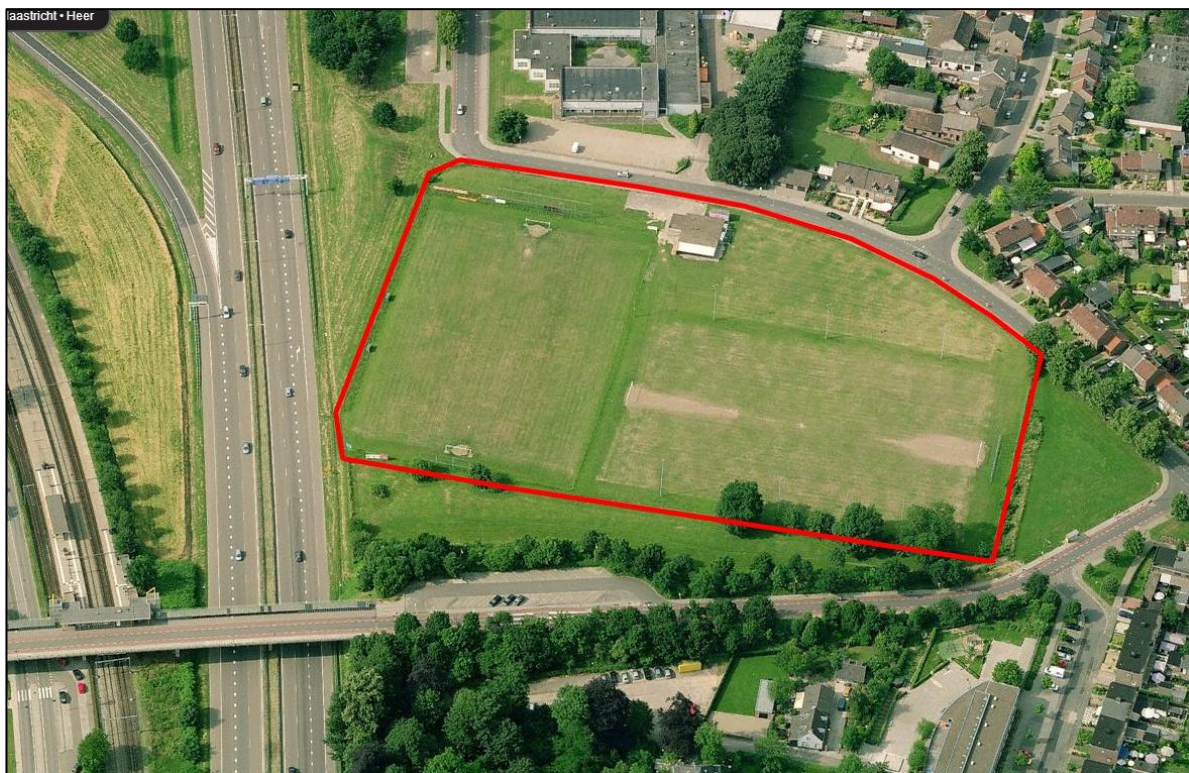




Locatie 10 Voetbalvelden Demertstraat

### 5.2.10 Voetbalvelden Demertstraat

Na bebouwing van de voetbalvelden aan de Akersteenweg blijven alleen de velden aan de Demertstraat over. Deze worden niet meer als zodanig gebruikt en krijgen een tijdelijke groene bestemming. De locatie blijft zo beschikbaar voor toekomstige vastgoedontwikkelingen langs de nieuwe A2.

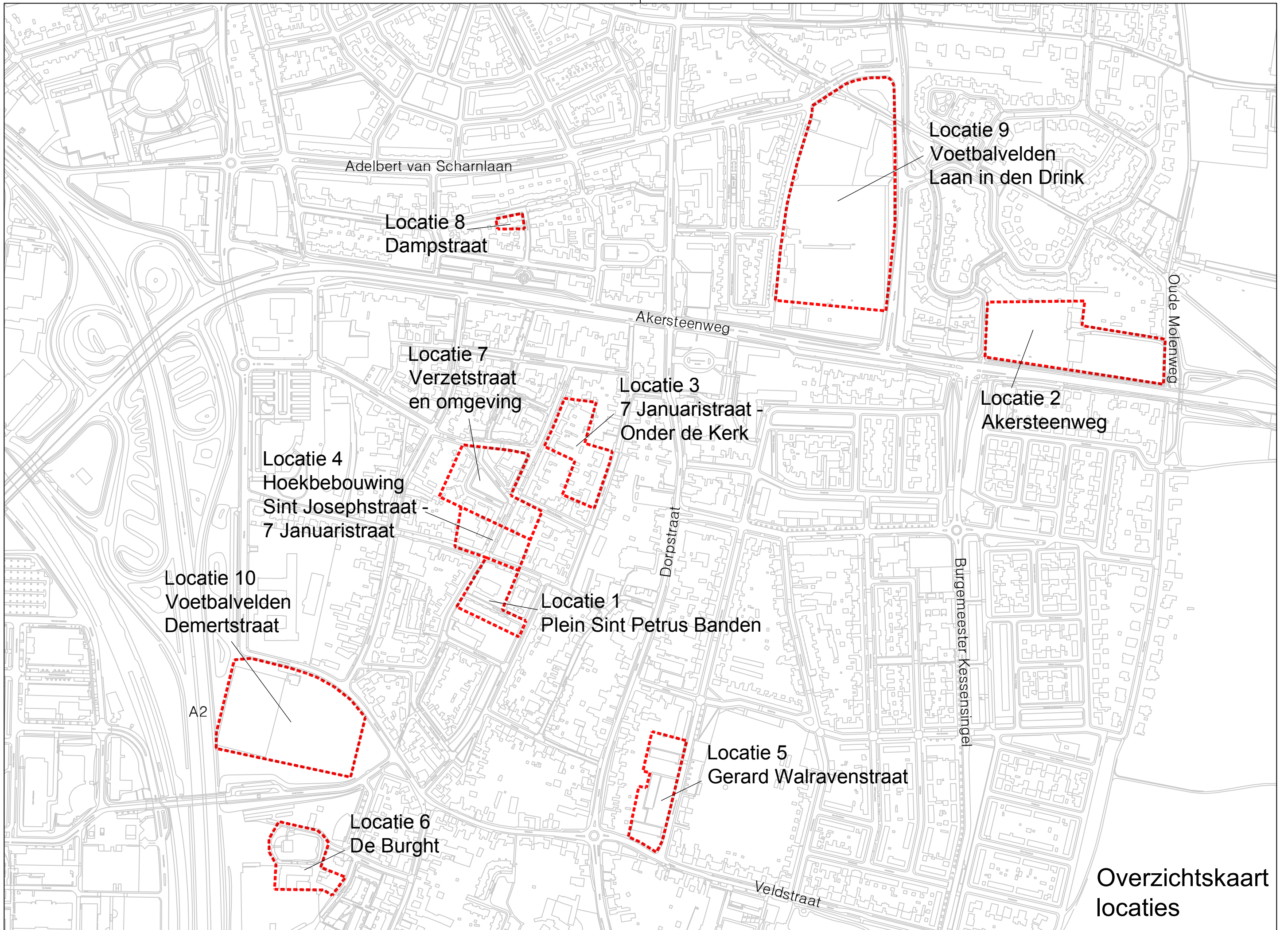


## **Literatuurlijst**

Bij de totstandkoming van deze notitie is gebruik gemaakt van informatie uit de volgende documenten:

- Gemeente Maastricht en Woningstichting Maasvallei Maastricht, *'Heer en meester', een samenhangend plan voor de vernieuwing van Heer*, informatieboekje over de vernieuwing van Heer, 2015
- Gemeente Maastricht, *'Wijkaanpak Maastricht, Uitvoeringsprogramma 2013-2015'*, d.d. 25 juni 2013
- Royal Haskoning/DHV, *'Studie waterberging Heer'*, rapp.nr. BC9244-102-100, maart 2015
- Gemeente Maastricht, *'Analyse en aanbevelingen Heer en Scharn'*, d.d. 28 juni 2011
- ARCADIS, *'Memo nader onderzoek sportpark Bemelerweg'*, d.d. 6 januari 2011
- Gemeente Maastricht, *'Bouwplan Akersteenweg'*, oktober 2014
- Gemeente Maastricht, *'Bestemmingsplan Heer-Scharn'*, vastgesteld d.d. 22.november 2011
- Gemeente Maastricht, *'Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2018 (Stedelijke Programmering)'*, vastgesteld d.d. 24 november 2009
- Gemeente Maastricht, *'Sportnota 2020 Mee@bewegen'*, mei 2013
- Gemeente Maastricht, *'Stadsvisie 2030'*, 2005 en actualisatie 2008
- Gemeente Maastricht, *'Structuurvisie 'Ruimte voor ontmoeting''*, 2012
- Neimed/Etil, bevolkings- en huishoudensprognose 2014-2050, 2014

## **Bijlage 1 Overzichtskaart projecten vernieuwingsplan Heer**



Overzichtskaart  
locaties