



Samenvatting

In 2025 wordt een gebiedsvisie voor de spoorzone opgesteld. Dit gebeurt in het kader van Limburg Centraal, een samenwerkingsprogramma van het Rijk, de provincie en zes Limburgse steden met een intercitystation. De gebiedsvisie schetst een aantrekkelijk en realistisch toekomstbeeld voor de spoorzone als stedelijke ontwikkellocatie met woningen, werkgelegenheid en bijbehorende voorzieningen. En geeft bovendien mede invulling aan de woningbouwopgave op grote schaal in Maastricht. Als tussenstap wordt de concept gebiedsvisie nu met het college gedeeld om te gebruiken bij gesprekken met inwoners en actoren in de stad over de spoorzone. Hiervoor wordt bijvoorbeeld een inloopavond georganiseerd op 26 juni a.s.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. De concept gebiedsvisie als tussenproduct vast te stellen
2. De concept gebiedsvisie Spoorzone Maastricht en informatiepanelen vrij te geven voor participatie.
3. De gemeenteraad te informeren met een raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2025:

Conform



2. Aanleiding

Begin 2024 is op initiatief van de provincie het programma Limburg Centraal opgestart. Samen met de zes Limburgse intercitysteden, waaronder Maastricht, is vervolgens een ambitiedocument opgesteld en aangeboden aan het Rijk. De propositie 'Limburg Centraal' liet zien dat er ruimte is voor ruim 30.000 woningen binnen een cirkel van 1,5 kilometer (15 minuten loopafstand) van de intercitystations. Met het Rijk is tijdens het BO Leefomgeving in november 2024 vervolgens afgesproken om gezamenlijk de verstedelijking volgens Limburg Centraal nader te concretiseren.

Daarop wordt in 2025 door de zes betrokken gemeenten, de provincie en het Rijk een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie en een business case per stad opgesteld. Het doel is om hierover later dit jaar – tijdens het BO MIRT in november 2025 – nadere afspraken te maken. Om voor dit traject het huiswerk goed op orde te hebben, werkt de gemeente Maastricht parallel aan dit traject aan een gebiedsvisie en een ontwikkelstrategie voor de spoorzone.

De gebiedsvisie en ontwikkelstrategie zullen in het najaar van 2025 worden afgerond. Als tussenstap is nu concept gebiedsvisie gereed. Deze concept gebiedsvisie willen we gebruiken voor een gesprek met de stad. Denk hierbij aan individuele gesprekken met stedelijke partners (bijvoorbeeld Hogeschool Zuyd, Universiteit Maastricht, etc.), de maakindustrie in het gebied (bijvoorbeeld Sappi, O-I Glasfabriek en Mosa), grondeigenaren in het gebied, geïnteresseerde ontwikkelaars en corporaties, maar denk ook aan een inloopavond voor raadsleden, bewoners en overige belangstellenden.

3. Beoogd effect

Met deze gebiedsvisie schetsen we een aantrekkelijk en tegelijkertijd realistisch toekomstbeeld voor de spoorzone (de wat-vraag). Daarnaast stippelen we met de ontwikkelstrategie een concreet stappenplan uit om dit toekomstbeeld te kunnen realiseren (de hoe-vraag). De gebiedsvisie (inclusief ontwikkelstrategie) is daarmee een logische vervolgstap op de Ambitienota Over het Spoor uit 2019.

Hoewel Maastricht een goede uitgangspositie heeft, kent de stad ook belangrijke opgaven als:

- Het aantrekken, boeien en binden van talent om de beroepsbevolking aan te vullen;
- De transitie naar een toekomstige bestendige kenniseconomie met de Brightlands Maastricht Health Campus als belangrijke motor;
- Het verkleinen van sociaal-economische verschillen tussen bewoners en buurten, en;
- De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de leefomgeving op thema's als hittestress, klimaatadaptatie, ontmoetingsplekken en een toereikende aansluiting op het energienetwerk.



In de concept gebiedsvisie stellen we dat de transformatie van de spoorzone van Maastricht een uitgelezen kans is om invulling te geven aan deze opgaven en daarbij unieke kwaliteiten van de stad te benutten. In de Maastrichtse traditie van het verfijnd herstellen van het stedelijk weefsel en het slechten van barrières zoals bij de Maas en de Groene Loper is gebeurd, worden historische structuren verbeterd of hersteld en krijgen de wijken in en rond de spoorzone meer samenhang en identiteit.

De spoorzone is een van de meest versteende delen van Maastricht. De herontwikkeling hiervan biedt kansen om de stad te vergroenen en klimaatbestendiger te maken. Versteende en versnipperde gebieden worden omgevormd tot groene, openbare ruimtes die aansluiten op bestaande parken en rivieroeveren. Nieuwe groene routes verbinden de Spoorzone met de Maas, via de Groene Loper met de Brightlands Maastricht Health Campus en het omliggende landschap, zoals de Landgoederenzone. Zo ontstaat een robuust stedelijk raamwerk waarin leefkwaliteit en economische vitaliteit samengaan.

Een andere belangrijke stap is het verzachten of zelfs opheffen van de barrière die de spoorbundel op dit moment vormt door het maken en verbeteren van loop- en fietsverbindingen tussen de buurten aan weerszijde van het spoor. De concept gebiedsvisie schetst verschillende oplossingsrichtingen zoals een verbeterde passerelle, een reizigerstunnel of een spoortunnel waarmee groten delen van het maaiveld worden vrij gespeeld. Medebepalend daarbij is de omvang van het emplacement. Onderzocht wordt of het emplacement – met behoud van haar functies – efficiënter kan worden ingericht, waardoor er ruimte wordt vrijgespeeld voor stedelijke ontwikkeling en de hiervoor genoemde oplossingsrichtingen. In de komende maanden zal hier verder op worden verdiept en een voorkeursscenario worden uitgewerkt.

Binnen dit raamwerk investeren we in nieuwe stedelijke woon-werkmilieus dicht bij het station, in een mix van aantrekkelijke en betaalbare gezinswoningen en appartementen waarmee we woonaanbod creëren voor starters en gezinnen. We zorgen ook voor doorstroming op de woningmarkt door levensloop geschikte woningen te bouwen. Dit gemengd met ruimte voor economie in de vorm van startende bedrijfjes, wijkconomie, creatieve makers, maar ook zakelijke dienstverlening en grotere instellingen zoals de Rechtbank die allen profiteren van de nabijheid van het station, en in veel gevallen ook van de Health Campus en aanwezige maakindustrie. Dit (hoog) stedelijke – voor Limburg unieke – woon-werkmilieu in de spoorzone draagt zo sterk bij aan onze aantrekkingskracht op talent en bedrijven, wat groei van onze beroepsbevolking en onze kenniseconomie mogelijk maakt.

Sustainable Development Goals



Wanneer de gebiedsvisie tot uitvoering komt heeft dit effect op de Sustainable Development Goals (SDG's). Relevante SDG's zijn:

- SDG 3: Goede gezondheid en welzijn - Het bevorderen van gezonde leefomgevingen.
- SDG 7: Betaalbare en duurzame energie - Het realiseren van duurzame energieoplossingen voor het verwarmen van woningen.
- SDG 8: Eerlijk werk en Economische groei – het bevorderen van Economische groei door ruimte te scheppen voor werkgelegenheid.
- SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen - Het ontwikkelen van inclusieve, veilige, veerkrachtige en duurzame buurten.
- SDG 13: Klimaatactie - Het nemen van maatregelen om klimaatverandering en de gevolgen ervan te bestrijden.
- SDG 17: Partnerschap om doelstellingen te bereiken – stadsontwikkeling kan alleen door goede samenwerking met verschillende partners zoals netbeheerders, ontwikkelaars en andere overheden.

4. Argumenten

1.1 De (concept) gebiedsvisie geeft invulling aan een ambitie uit het coalitieakkoord 2022-2026: “We werken verder aan het slechten van nog resterende oost-west-barrières, zoals het spoor, denk aan de ambities rondom de stationsomgeving. Hiervoor gaan we actief lobbyen richting het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (Mirt) van de rijksoverheid, in samenhang met de omvorming van Maastricht tot doorreisstation. Plannen van betrokken inwoners worden daarbij meegewogen.”

1.2 De (concept) gebiedsvisie geeft invulling aan de ruimtelijke kaders die zijn geformuleerd bij de actualisatie van de omgevingsvisie Maastricht. Zo is bij de actualisatie van de omgevingsvisie sprake van verdichting in de stationsomgeving, behoefte aan ruimte voor werken in de stad, ambities ten aanzien van vergroening en klimaatadaptatie en een woningbouwopgave van 8.000 tot 12.000 woningen in de periode tot 2040.

1.3 De (concept) gebiedsvisie gaat uit van een fasering die aansluit bij definities van het Rijk; t/m 2030, t/m 2034 en na 2034. Een dergelijke fasering maakt het mogelijk om indien dat nodig is bij te sturen. Deze adaptieve aanpak sluit ook aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

2.1 Door de (concept) gebiedsvisie vrij te geven voor participatie krijgt de stad de kans om te reageren. Dit biedt de mogelijkheid de gebiedsvisie aan te scherpen en draagt bij aan het draagvlak.



3.1 De (concept) gebiedsvisie geeft invulling aan de motie 'Rondom het Spoor' die door de gemeenteraad is aangenomen. Door raadsleden tussentijds te informeren en met ze in gesprek te gaan, komt ten goede aan de kwaliteit van en het draagvlak voor de gebiedsvisie.

3.2 De (concept) gebiedsvisie geeft duidelijk richting door het formuleren en verbeelden van de uitgangssituatie, de maatschappelijke opgaven en mogelijke oplossingsrichtingen (denk hierbij aan nieuwe dwarsverbindingen voor voetgangers en fietsers, maar ook een spoortunnel). Er is nog geen keuze gemaakt ten aanzien van de gewenste oplossing, zodat de voor- en nadelen van de verschillende oplossingsrichtingen gesprekstof zijn tijdens de participatie.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Onderdeel van de uiteindelijke ontwikkelstrategie zijn stappen om grip op grond te krijgen. Op dit moment is die strategie nog onvoldoende uitgewerkt. Door in dit stadium met de concept gebiedsvisie naar buiten te treden loopt de gemeente het risico dat strategische grondbezit in de spoorzone van eigenaar verandert, wat negatieve invloed heeft op de financiële haalbaarheid. Dit risico bestaat, maar is mogelijk beperkt. Dit omdat grondeigenaren en eventuele speculanten door openbare publicaties als de vigerende omgevingsvisie, de ambitienota over het spoor en ook de berichtgeving over MIRT-verkenning Zuidelijk Maasdal en de RWS-studie naar de spoorbrug al een aantal jaar op de potenties van het gebied zijn gewezen.

2.1 Op dit moment is er nog geen duidelijkheid over de financiering van de ontwikkelingen die in de (concept) gebiedsvisie zijn opgenomen. Door raadsleden tussentijds te informeren en met ze in gesprek te gaan neemt het eigenaarschap toe, wat vermoedelijk in positieve zin zal bijdragen aan de besluitvorming over gemeentelijke financiering in een later stadium.

6. Financiële gevolgen

Dit collegevoorstel heeft op dit ogenblik geen directe financiële consequenties. Het is echter vanzelfsprekend dat de mogelijke ontwikkelingen die in de gebiedsvisie geschetst worden wel om een gemeentelijke bijdrage zullen gaan vragen. De omvang van deze bijdrage is op dit ogenblik nog niet bekend en onderdeel van het vervolg.

Bij de afronding van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie later dit jaar zal een voorstel worden uitgewerkt voor de financiering van de eerste fase (t/m 2030). Na aftrek van de opbrengsten zal sprake zijn van een onrendabele top bestaande uit bijvoorbeeld kosten voor grondverwerving en bodemsanering, maar ook (bovenplanse) investeringen in infrastructuur, groen en energie.



Voorzien wordt dat een deel van die onrendabele top kan worden gefinancierd via regelingen van het rijk in de vorm van: Realisatiestimulans, Woningbouw Impuls (WBI 2.0) en Woningbouw op Korte Termijn (WoKT 2.0). Die regelingen gaan in twee van de drie gevallen uit van cofinanciering door de regio. De provincie denkt op dit moment na of zij financieel willen bijdragen. Tevens zal nagegaan worden of het mogelijk is om cofinanciering (deels) in te vullen met investeringen in het gebied waarvoor reeds dekking beschikbaar is.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Einde 2025 zullen de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie worden afgerond. Vermoedelijk zullen in augustus en september van dit jaar ook de regelingen van het Rijk worden opengesteld. In oktober is besluitvorming in uw college voorzien. Vervolgens zullen in november – tijdens het BO MIRT – afspraken gemaakt worden met het Rijk en provincie. Daarna volgt besluitvorming in de gemeenteraad.

8. Communicatie

Na besluitvorming wordt een raadsinformatiebrief verstuurd.

Er wordt een projectwebsite op de website van gemeente Maastricht ingericht met een toelichting op de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie.

Op donderdag 26 juni a.s. wordt in de voormalige visitatiehal van het stationsgebouw een inloopavond georganiseerd voor raadsleden, omwonenden en andere belangstellenden. Deelnemers krijgen de mogelijkheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen.