



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Update Centrumontwikkeling De Heeg

DATUM
10 juli 2024
Verzonden 10-07-2024

BIJLAGEN
2

BEHANDELD DOOR
Camiel Kruchten

TELEFOONNUMMER
043 35

ONZE REFERENTIE
2024.02467

E-MAILADRES
Camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Onder andere met huis-aan-huis bezorgde nieuwsbrieven en met raadsinformatiebrieven worden zowel de bewoners van De Heeg als uw raad geïnformeerd over de centrumontwikkeling van De Heeg. In de afgelopen tijd zijn er een aantal ontwikkelingen geweest waar we u graag van op de hoogte brengen.

Op dinsdag 9 juli jl. heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden om de eerste concrete schetsen en ideeën te delen met bewoners en ondernemers in De Heeg en gebruikers van het centrum. Ook u heeft [deze uitnodiging](#) middels de ingekomen stukken ontvangen op maandag 24 juni jl. Hierover leest u later in deze raadsinformatiebrief meer.

CRA Vastgoed als nieuwe eigenaar

Sinds juli 2023 is CRA Vastgoed uit Eindhoven de nieuwe eigenaar van de winkelruimten in het centrum van De Heeg. Samen met hen is er intensief gewerkt aan de doorontwikkeling van de integrale ruimtelijke ontwikkelrichting.

Er wordt gewerkt aan een plan waarbij gefaseerd stappen kunnen worden gezet gericht op het toekomstbestendig en leefbaar maken van het centrum. Doel hiervan is om te komen tot een integrale kwaliteitsimpuls in de inrichting van het gebied (groen, verharding, verkeerscirculatie, en parkeren), tezamen met investeringen van de eigenaar van het winkelcentrum en investeringen in sport en onderwijs.

Al relatief snel in het ontwikkelproces heeft CRA Vastgoed aangegeven dat zij meerwaarde ziet in het breder beschouwen van de opgave. Het gaat dan voornamelijk over het deels heroverwegen van de posities van de bebouwing.

Meer kansen

In mei 2022 heeft u ingestemd met [het startdocument van de centrumontwikkeling](#). Dit startdocument vormt de basis van de centrumontwikkeling. Zoals eerder aangegeven zag CRA Vastgoed meer en betere kansen dan het startdocument in eerst instantie bevat.



DATUM
10 juli 2024

Vanuit het grotere perspectief van de doorontwikkeling van Maastricht-Oost en de ontwikkeling van de nabij gelegen Brightlands Maastricht Health Campus, wordt nut en noodzaak van een vitaal De Heeg nog sterker bevestigd.

Samen De Heeg aanpakken

Sinds 2022 staat deze ontwikkeling bekend als **Samen De Heeg aanpakken**. Om te komen tot een breed gedragen concept vragen we de bewoners rondom-, ondernemers in de buurt van- en gebruikers van het centrum om mee te denken over de centrumontwikkeling.

In januari 2024 konden bewoners van- en ondernemers in De Heeg op meerdere manieren meedenken over de toekomst van het centrum. Er waren twee inloophmomenten en online kon een vragenlijst ingevuld worden. In maart 2024 deelde CRA Vastgoed de input die ze zo ophaalden via een brief die huis aan huis is verspreid in de wijk.

Sinds juni 2024 heeft CRA Vastgoed de hulp ingeschakeld van een expertbureau op het gebied van participatie. Dit bureau helpt ons met de vormgeving en inhoud van participatie.

De volgende stap

Op dinsdag 9 juli jl. hebben we samen met CRA Vastgoed de eerste visuele ideeën en schetsen voorgelegd aan de buurt. We zijn in vogelvucht door de historie heengegaan en hebben uitgebreid stilgestaan bij de weg die we gaan inslaan. Zoals eerder aangegeven is er, door het breder bekijken van deze opgave, meer mogelijk, waardoor er meer kansen ontstaan.

Een compleet aanbod van voorzieningen (sociaal, maatschappelijk én economisch) en het substantieel toevoegen van woningen (met name voor zorg, starters en senioren) dragen bij aan doorstroomkansen binnen de wijk, het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het kwalitatief en kwantitatief vergroten van het verzorgingsgebied van De Heeg.

Het door uw raad vastgestelde kader is overigens nog steeds de basis. Ten opzichte hiervan zijn de belangrijkste verbeterkansen:

De kantoorruimten van Trajekt kunnen worden ondergebracht in de thans leegstaande winkelplint (voormalig Blokker). Daardoor sluiten deze beter aan op het geachte luwere deel van het centrum. De doorontwikkeling met 'zorg' (uitbreiding huisarts, toevoegen fysiotherapie/ logopedie) sluit goed aan op de beoogde woon/zorg combinatie als vervanging voor de op termijn vrijkomende supermarktllocatie.

Buurtcentrum De Boeckel kan worden ingepast in de vrije ruimte tussen de nieuwe binnensportvoorziening en bestaande woongebouw (met commerciële plint). Interactie tussen bewegen – ontmoeten – horeca kan hier ook verder worden vormgegeven.

Het *Kerkgebouw* verplaatst meer richting Langendaal. Dit maakt een beter en nadrukkelijker centrumplein mogelijk. De herkenbaarheid van centrum De Heeg wordt vergroot, doordat de toegevoegde klokkentoren en het kerkgebouw zelf zichtbaar zijn vanaf de Langendaal.

De herkenbaarheid en bereikbaar van het centrum nemen fors toe, alle voorzieningen worden gesitueerd aan en ontsloten door een centraal plein. Groenstructuren in en rondom het centrum hebben een kwalitatieve samenhang. De *integrale kwaliteit* van de openbare ruimte krijgt een nog grotere impuls en geeft meerwaarde aan de functies als zodanig en vooral aan de (be)leefkwaliteit en het ontmoeten.



DATUM
10 juli 2024

De informatiebijeenkomst werd bezocht door zo'n 120 bewoners. Op de denkrichting werd overwegend positief gereageerd. Sommige bewoners waren ook kritisch: "Komt het deze keer wél van de grond? Is het haalbaar?".

Na het presenteren van deze denkrichting en het beantwoorden van diverse vragen was er de mogelijkheid om in gesprek te gaan met verschillende partijen. CRA Vastgoed, gemeente Maastricht, de parochie en Trajekt hadden een plaats ingericht waar iedereen met vragen, zorgen of opmerkingen terecht kon.

Planning

Voor het vervoltraject worden bewoners en belanghebbenden vanaf nu intensiever betrokken. In volgende participatiebijeenkomsten zullen de ideeën verder uitgewerkt worden tot steeds betere plannen. Zodra we komen tot haalbare en uitvoerbare plannen, zullen deze medio 2025 worden voorgelegd ter verdere besluitvorming en kunnen eventuele planologische procedures worden voorbereid. Vooruitlopend op de sloop van de sporthal, wordt er eind 2024 gestart met de bouw van een nieuwe binnensportvoorziening nabij buurtcentrum de Boeckel.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Informatie- buurtbijeenkomst 9 juli 2024

Centrumplan De Heeg

Wethouder

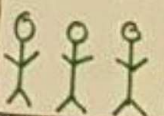
5.1.2e

SCHOOL

OPENBARE
RUIMTE

WONINGEN

MENSEN



PARKEER
GARAGE

WINKEL
CENTRUM

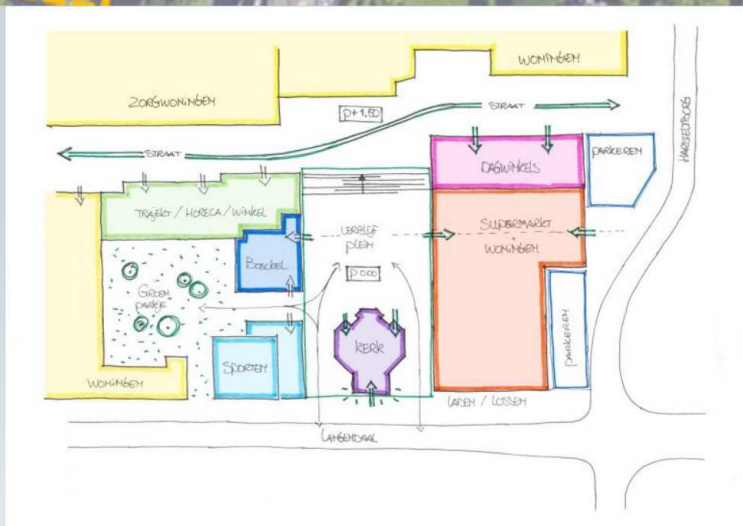
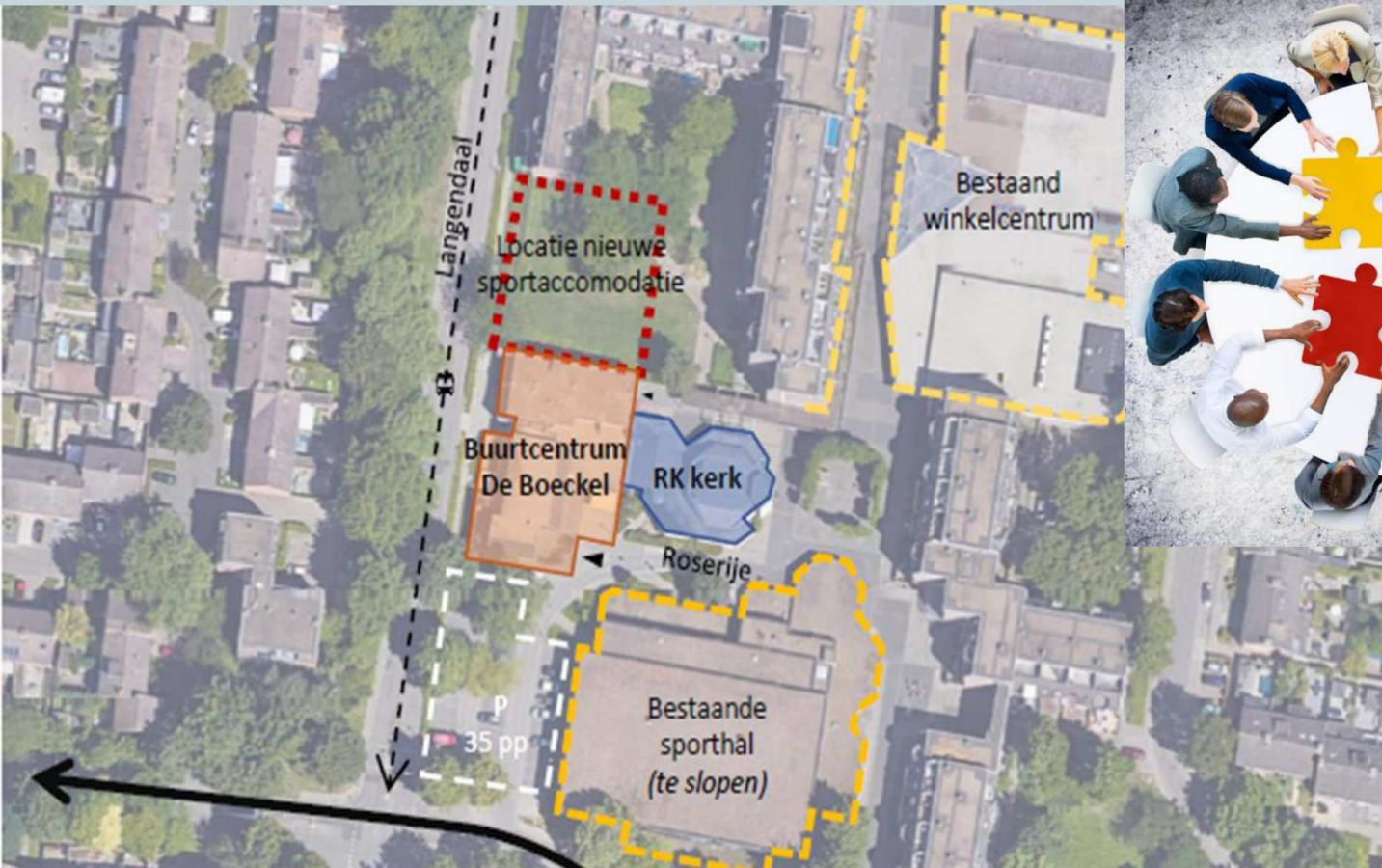
KERK

DE
BOECKEL

SPORTHAL



Gemeente Maastricht



Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Nut & noodzaak
3. Opgave, kansen & voorwaarden
4. Samenhangende ontwikkeling
5. Planning, onderzoek & participatie



CRA Vastgoed
Ontwikkeling

1. Aanleiding

U maakt zich zorgen:

- terugloop winkelaanbod
- zichtbaarheid / herkenbaarheid centrum
- overlast parkeren / verkeer
- verloedering
- (sociale) veiligheid
- toekomst sporthal



2. Nut & noodzaak

**DE
SAMEN HEEG
AANPAKKEN!**



Doelstelling

Sinds 2018: afstemmen en onderling versterken ontwikkelingen centrum De Heeg:

- Onderwijs
- Toekomst sportvoorziening
- Behoud winkels
- Verkeer/parkeren
- Bereikbaarheid
- Groenvoorziening openbare ruimte



Constatering 2020:

- vanuit logistiek oogpunt wordt de plek van de sporthal van cruciaal belang
- herontwikkeling van bestaande winkelblok (o.a. Jumbo)
- toevoegen programma (wonen?, zorg?)
- heroverweging bestaande parkeergarages
- herpositionering van functies
- Grondtransacties, VvE's, bestemmingswijzigingen
- kansen: betere zichtbaarheid, herkenbaarheid, parkeer- en verkeerssituatie

Maar: wel een complexer en omvangrijker plan!



Aanzet nieuwe denkrichting 2021:

- Supermarkt, dagwinkels en nieuwe parkeervoorziening naar plek sporthal
(verbetering bereikbaarheid, zichtbaarheid, parkeersituatie, laden en lossen)
- Nieuwe functies ter plaatse van voormalige winkelblok supermarkt: wonen? zorg?
- opwaardering winkelblok voormalige Blokker
- opwaardering winkelblok apotheek / Huisartsenpraktijk / kapper

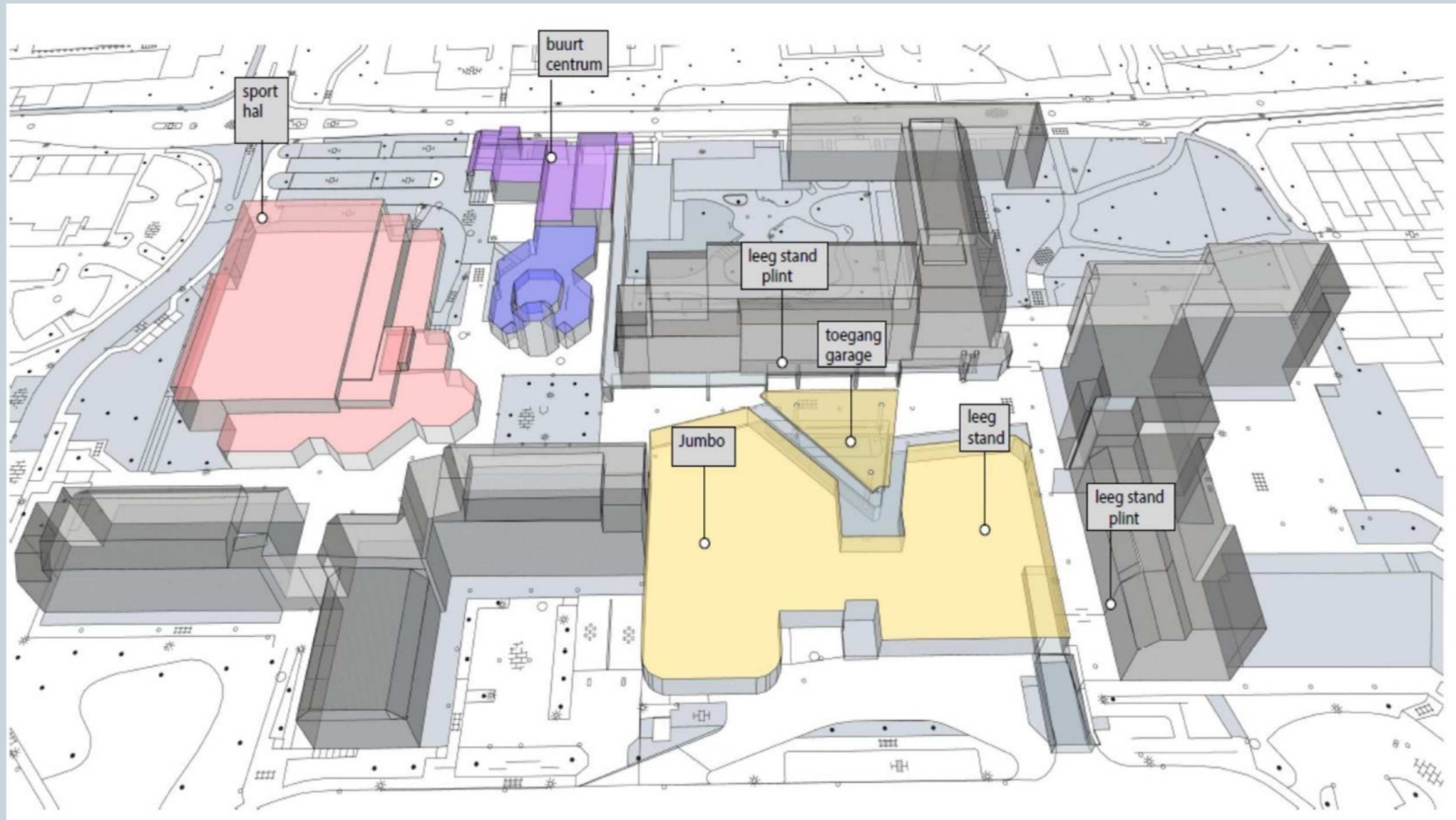


Raadsbesluit startdocument 31 mei 2022

- Bouw nieuwe gymzaal
- Sloop sporthal
- Nieuwe supermarkt / winkels op plek sporthal
- Herontwikkelen plek voormalige supermarkt / winkels
- Buurtplein
- Verbeteren bereikbaarheid en zichtbaarheid
- Vergroenen

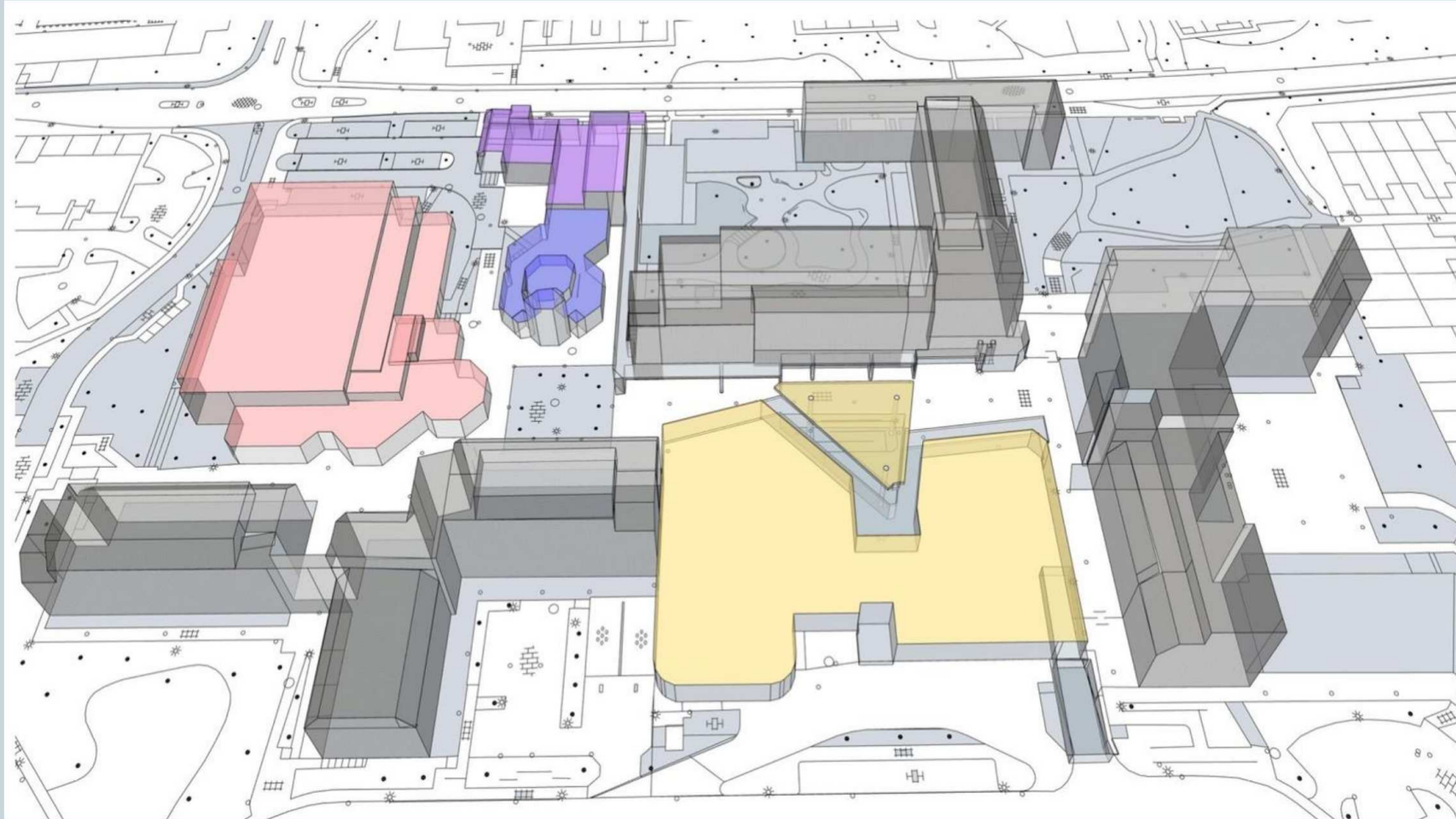


Huidige situatie



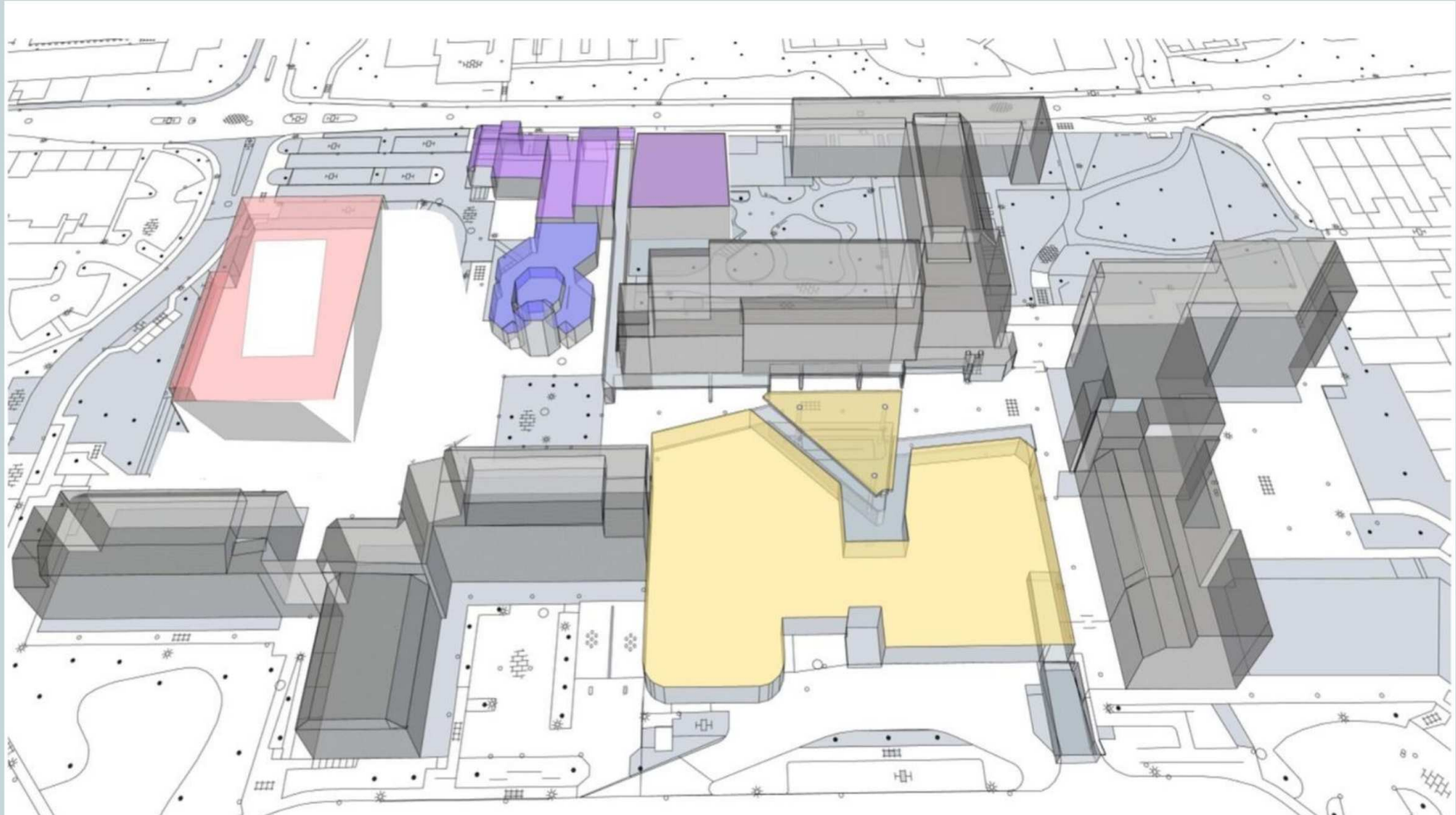
Fase 1:

Bestaande supermarkt uitbreiden en verbeteren.
Tijdelijke of structurele invulling bestaande winkels



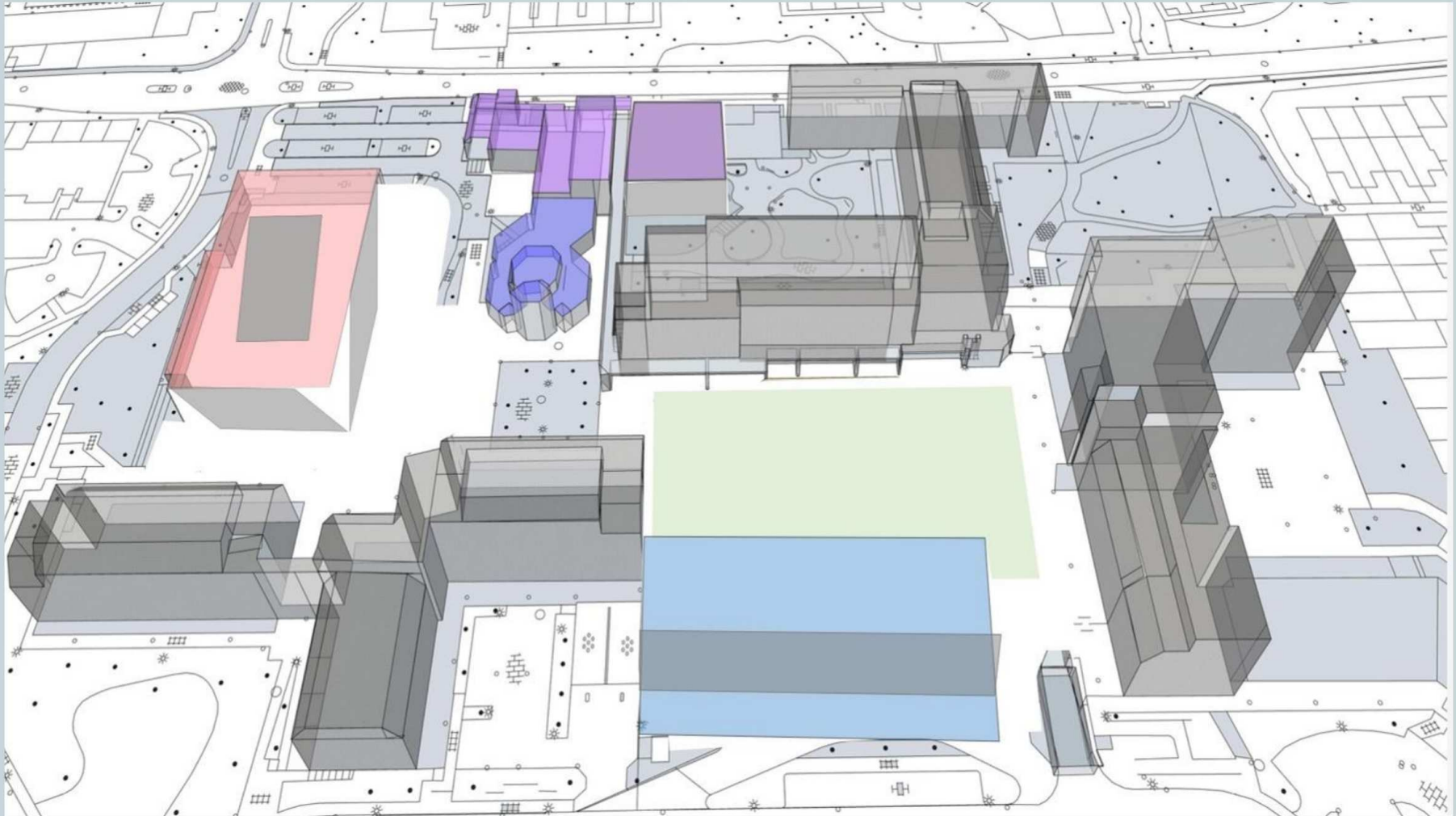
Fase 2:

Nieuwe binnensportvoorziening verbinden met de Boeckel nieuwe winkels t.p.v. sporthal



Fase 3:

Nieuwe functies ter plaatse van voormalige winkels



3. Opgave, kansen en voorwaarden

Gaandeweg:

- 2023 CRA eigenaar winkelruimten
- Omgevingsvisie Maastricht
- Stedelijke opgaven (werkgelegenheid, gezondheid, ontmoeten, voorzieningen)
- Grote vraag naar woningen
- Belang van sterk centrum





- School
- Sport
- Supermarkt
- Dagwinkels
- Eenzijdig groen met laag onderhoudsniveau
- Veroudering van woningvoorraad



Stedelijke ontwikkelingsopgave Maastricht 2040

- 1. Brightlands Maastricht Health Campus**
aantrekkelijk stukje stad, innovatie & productie
- 2. (Eu)regionale agglomeratie**
meer bereikbare carrièrekansen & voorzieningen
- 3. Aantrekkelijke knooppunten**
duurzaam verbonden wonen, werken & recreëren
- 4. Groen & Gezond**
aantrekkelijke & klimaat robuuste omgeving



Bestuurlijk overleg tussen gemeente Maastricht en CRA vastgoed

13 december 2023

Belangrijkste conclusies:

- Een integrale gebiedsontwikkeling is noodzakelijk.
- centraal plein met goed bereikbare voorzieningen
- openbare ruimte, zichtbaarheid, bereikbaarheid, openheid en ontmoeten
- Volop kansen voor kwaliteit (wonen, parkeren, voorzieningen, openbare ruimte)
- Nodig: schuifplan met herpositionering van het buurtcentrum en de kerk
- Samenwerking met kerkbestuur en Trajekt.
- Verkeersonderzoek opgestart.
- Marktonderzoek woningbouw is uitgevoerd.
- Opzet participatietraject met externe partij.
- Aanpak leegstand



Kansen

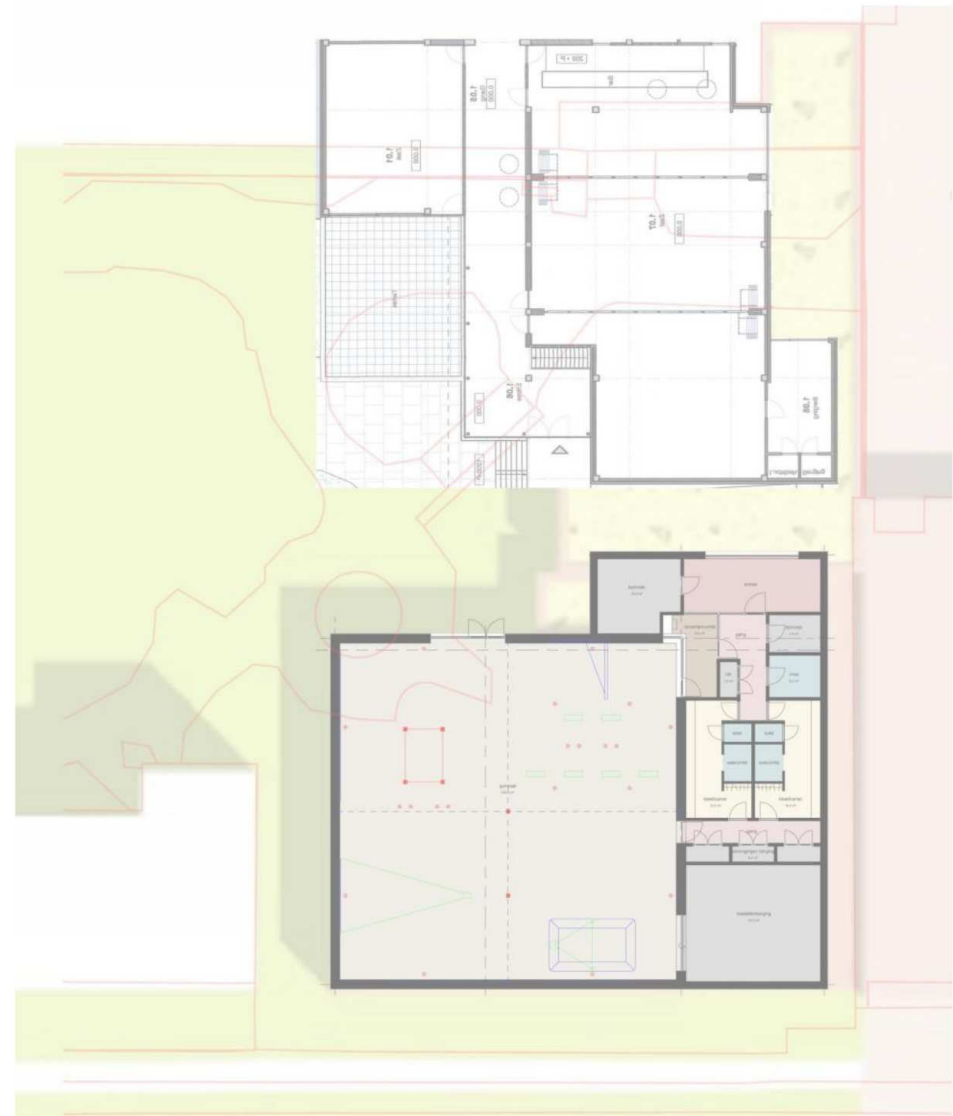
- De Heeg (5855 inw.) kan **samen met Eyldergaard en Vroendaal** (>7000 inw.) transformeren naar een **super aantrekkelijke woonwijk voor kenniswerkers en zittende bewoners**. De **bus-sluis is obstakel**.
- De **nieuwe bewoners vergroten het draagvlak voor voorzieningen** en bieden kansen deze weer uit te bouwen tot een **volwaardig wijkcentrum**. Dit zorgt voor **sociale veiligheid** en een **zwaartepunt** voor de wijken.
- Nieuwe appartementen en (zorg-) woningen kunnen een **doorstroming** opgang brengen binnen het woningbestand van de wijk. Dit biedt weer **kansen voor startende gezinnen** en nieuwe bevolkingsaanwas ('**vergroening**').
- De leegstaande parkeergarages bieden kansen de bijkomende **parkeervraag op te lossen zonder verhoging van de ruimtelijke kwaliteit**.
- De **verplaatsing van de supermarkt** naar de Langendaal ontlast het noord-oost kwadrant en **vergroot de leefbaarheid drastisch** door verlaging van de overlast van laden/lossen en kortparkeerders.
- De **sloop van de sporthal** biedt verdere kansen voor het terugbrengen van niet wijkgebonden verkeersbewegingen.
- Het **herstellen van het voorzieningenniveau** biedt kansen voor zorgwonen.



Voorwaarden

- Het **zwaartepunt van de Roserije** moet worden vergroot door de **toevoeging van een significant aantal woningen** en **vergroting van de diversiteit in woningaanbod**. Dit zorgt tevens voor draagvlak voor voorzieningen.
- De **parkeer en ontsluitingsstructuur** dient **drastisch te worden verbeterd** voor de leefbaarheid. Er moet een **nieuwe rol komen voor de Langendaal**.
- Het **voorzieningenaanbod** dient te worden gecompleteerd (kerk, buurt-centrum, sportzaal, winkels bij elkaar maar ook Traject, gezondheids-centrum en zorgfuncties vlak in de buurt) en dienen allen goed gepositioneerd te worden in een heldere en aantrekkelijke openbare ruimte met logische aanlooproutes.
- Het centrum dient **goed herkenbaar en vindbaar** te zijn als het ‘midden van de wijk’. Een groot plein met een verzameling van commerciële en maatschappelijke functies is hierin noodzakelijk.



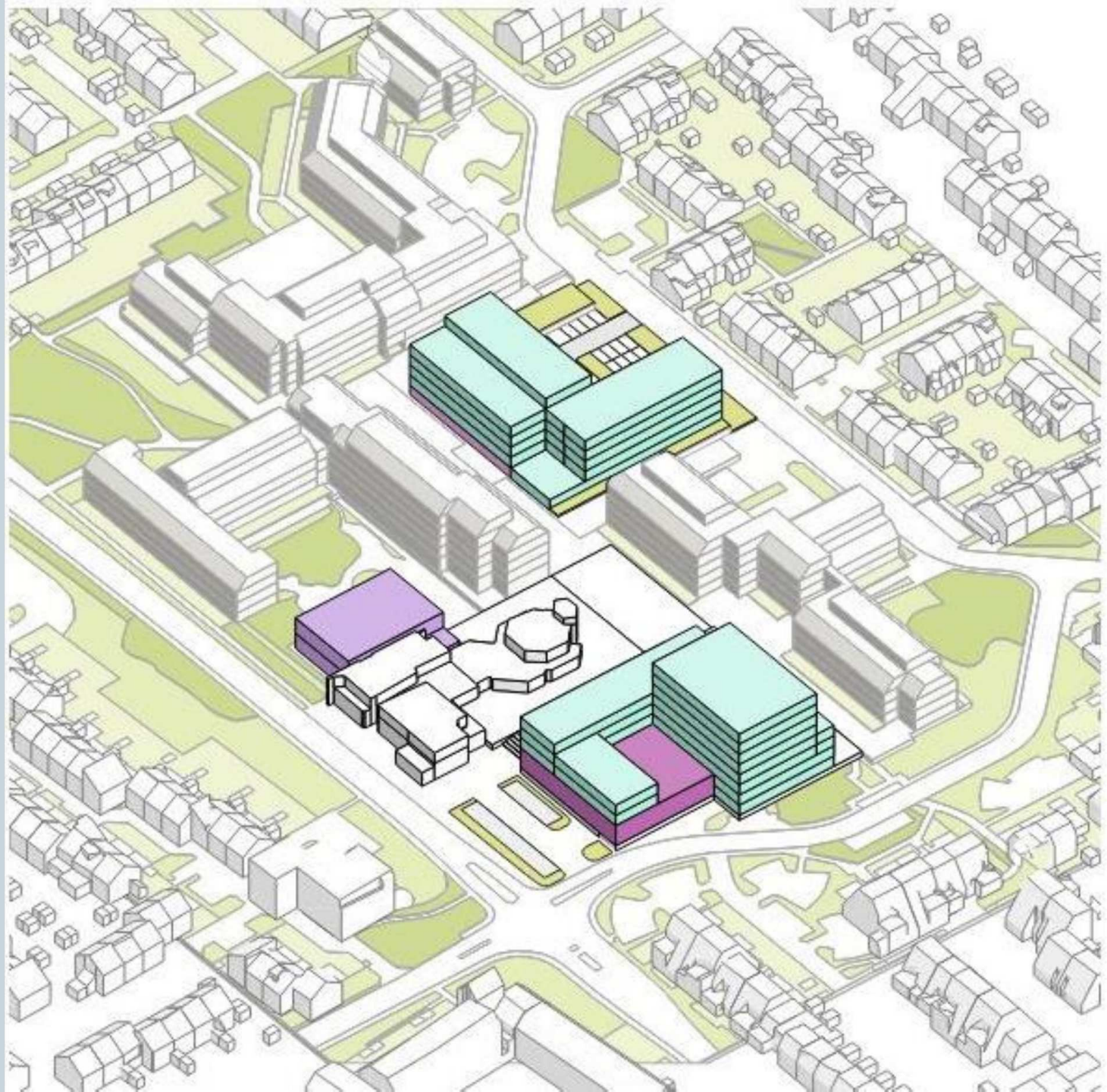


Acties vanaf december 2023 tot heden:

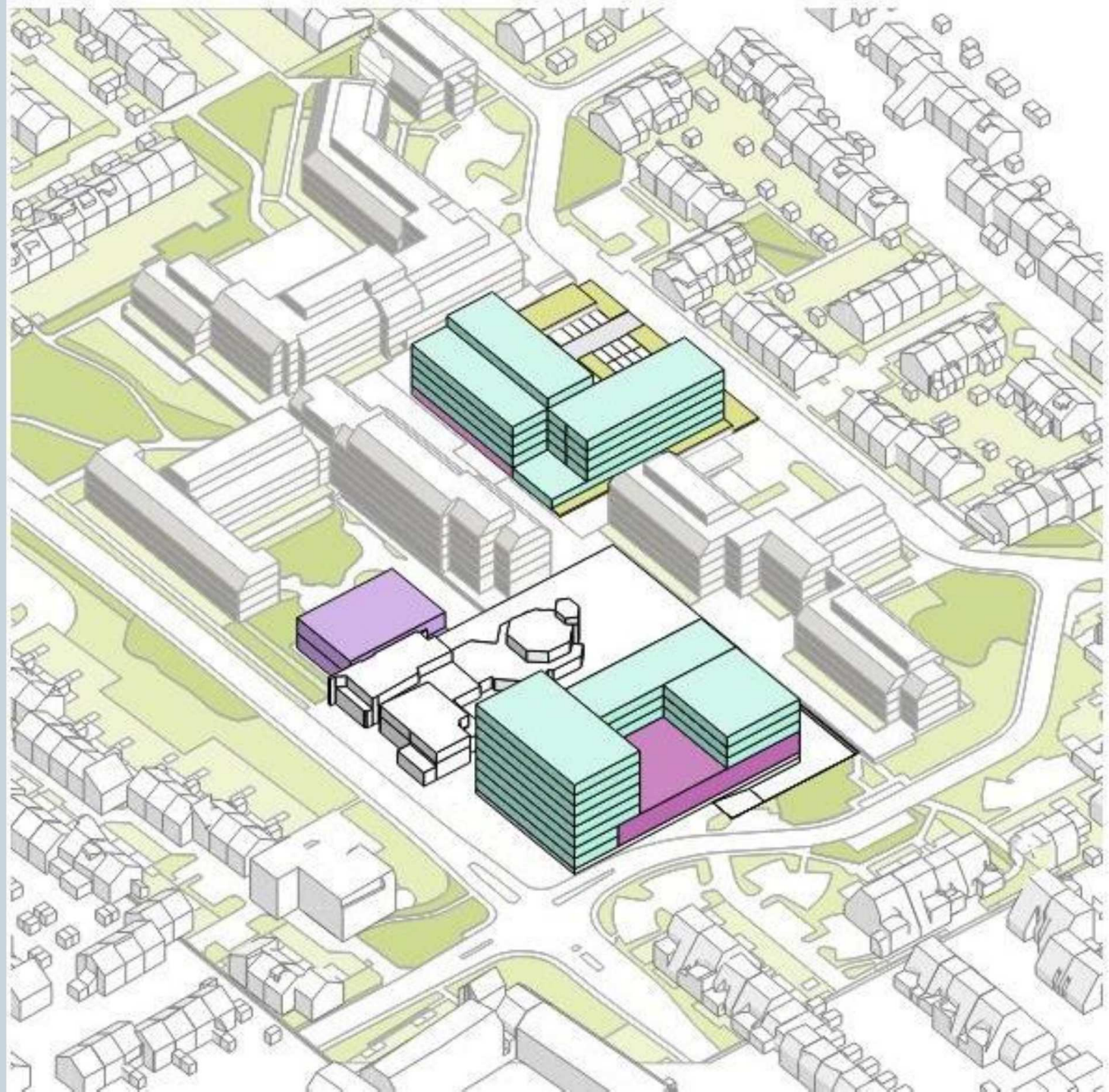
- Meerdere projectteam overleggen en atelierssessies
- Gesprekken gevoerd met huisarts inzake gezondheidscentrum
- Makelaar heeft 1^e leegstand gevuld
- Positionering nieuwe gymzaal (afdeling sport) in samenhang met toekomstig centrumplan
- Inloopbijeenkomsten begin 2024 in de Boeckel De Heeg
- Gesprekken gevoerd met de kerk in De Heeg
- Gesprekken gevoerd met Trajekt Maastricht
- Stedenbouwkundige invulling en landschappelijke kwaliteiten openbare ruimte
- Participatie, Bureau Stroom - klankbordsessie



Studie 1A

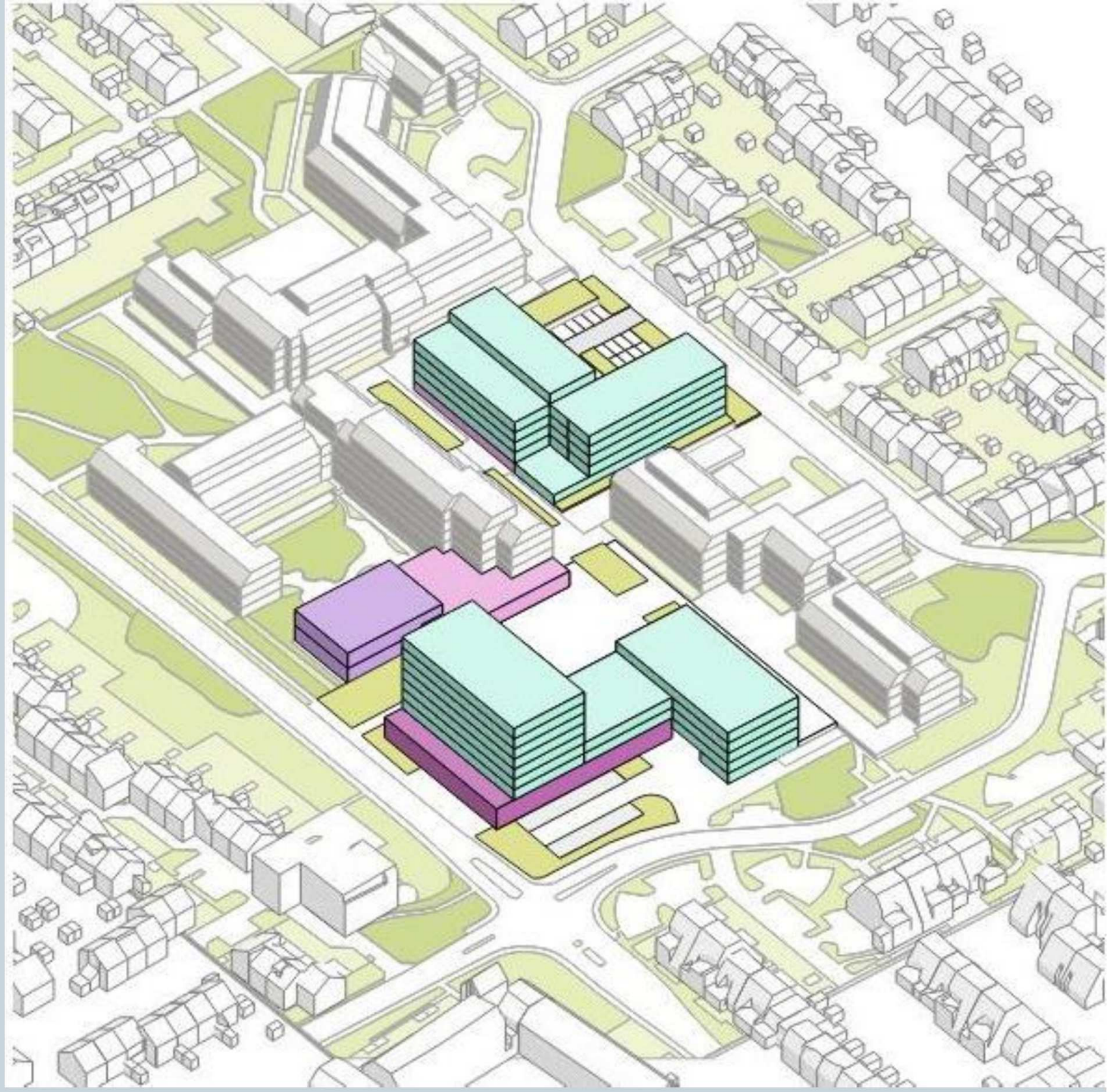


Studie 1B

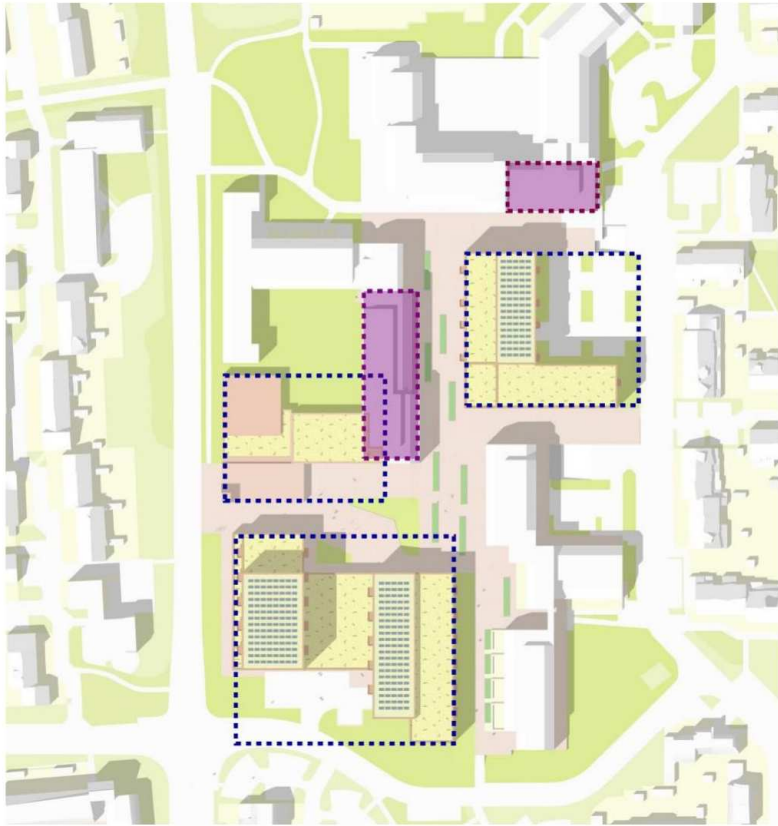


Studie 2

Integrale gebiedsontwikkeling



Kansen & voorwaarden



Ontwikkel locaties



Kwalitatieve openbare ruimte



Werkzaamheden:



CRA Vastgoed
Ontwikkeling



Contract fase
mei – juli 2023



Aankoop Juli 2023

Stakeholders
juli – sept 2023

Projectteam - Stedenbouw
sept – dec 2023

Voorwaarden-Uitgangspunten
Stedenbouw jan – juli 2024

VO Massa volumestudie
aug – dec 2024

Omgevingsonderzoeken

➤ 2025

Voorbereiding BP-wijziging

➤ 2025

1^e fase
herontwikkeling

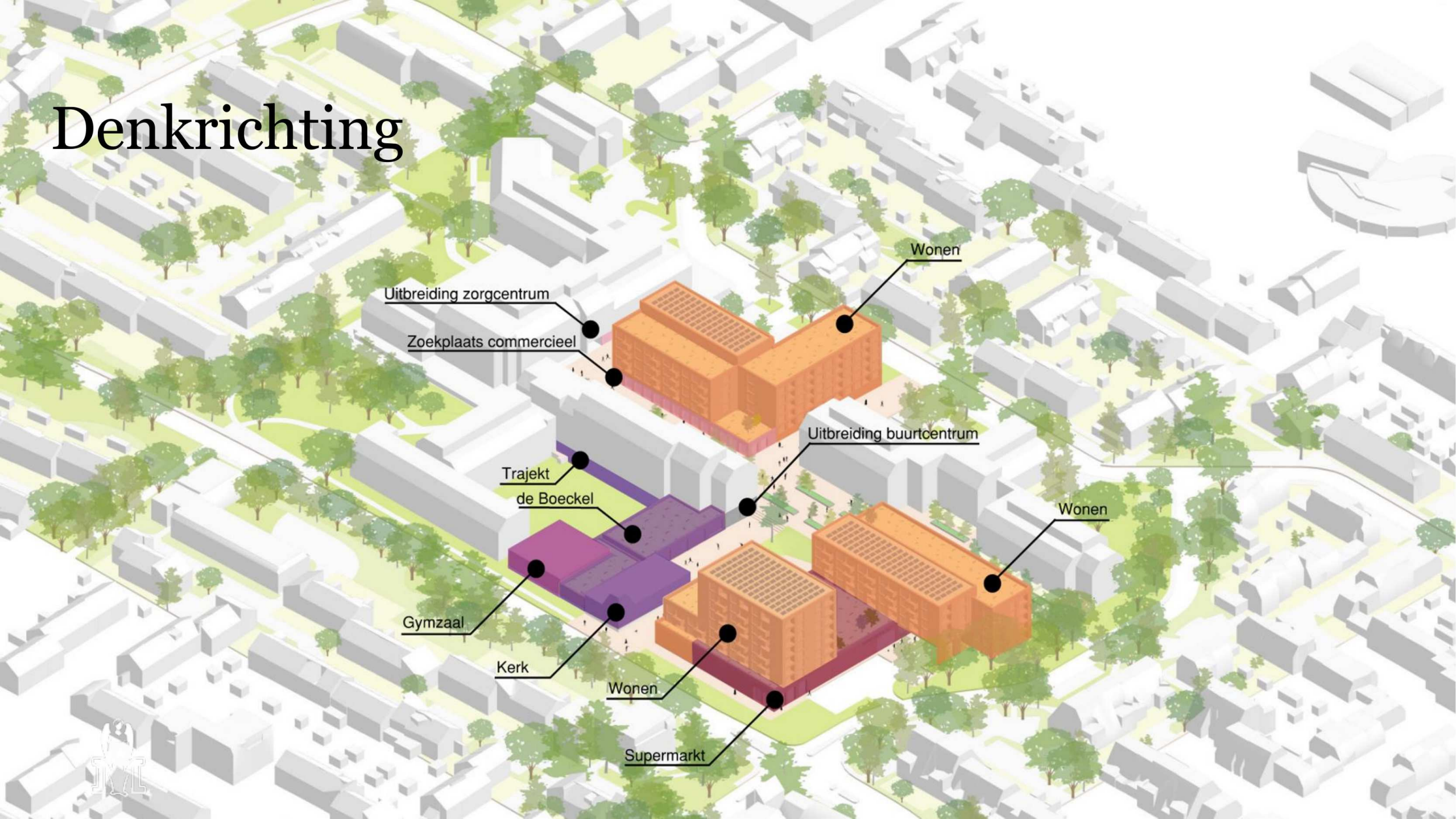
2^e fase
herontwikkeling



4. Samenhangende centrumontwikkeling



Denkrichting



Wonen

Uitbreiding zorgcentrum

Zoekplaats commercieel

Uitbreiding buurtcentrum

Trajekt
de Boeckel

Wonen

Gymzaal

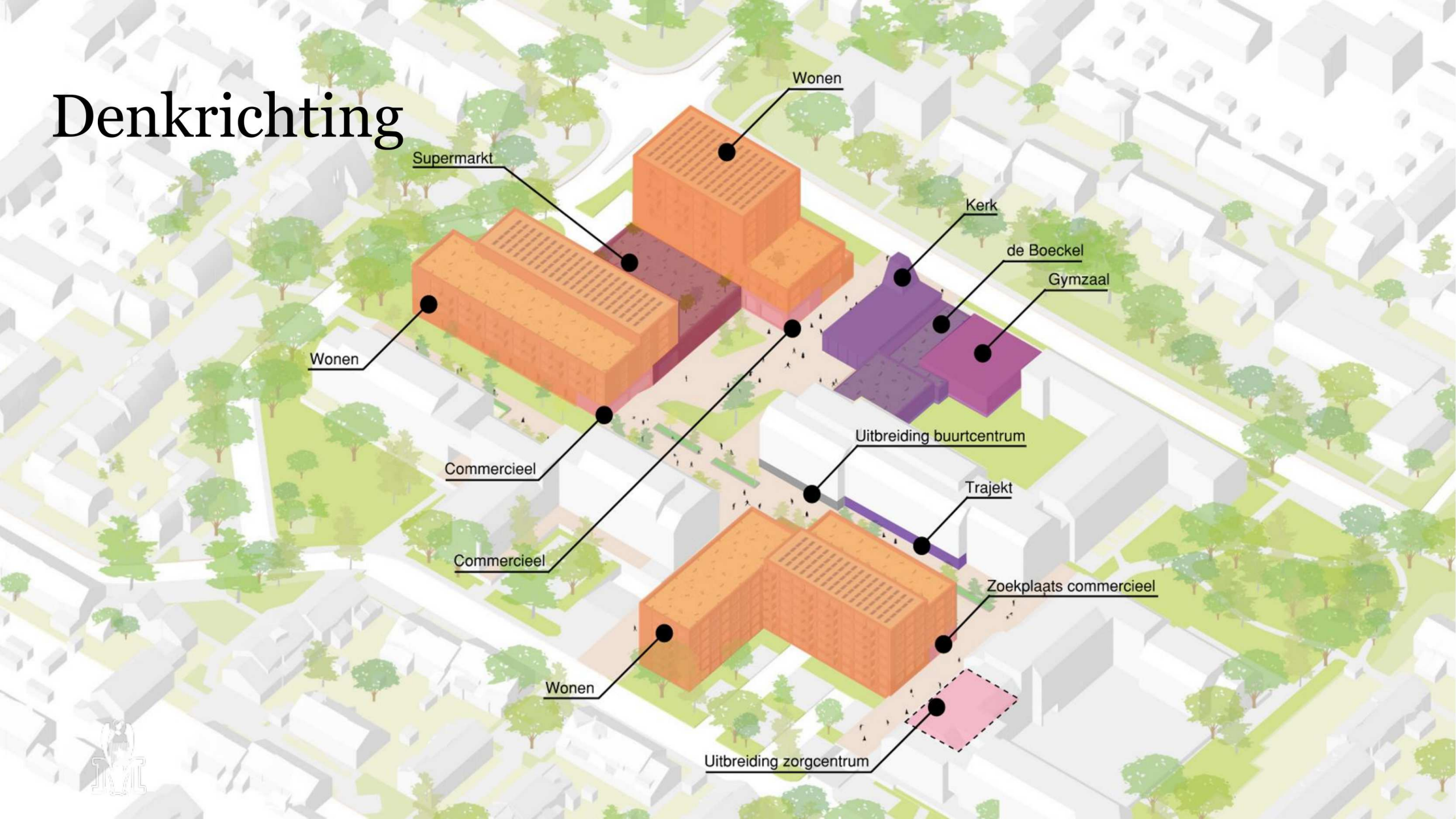
Kerk

Wonen

Supermarkt

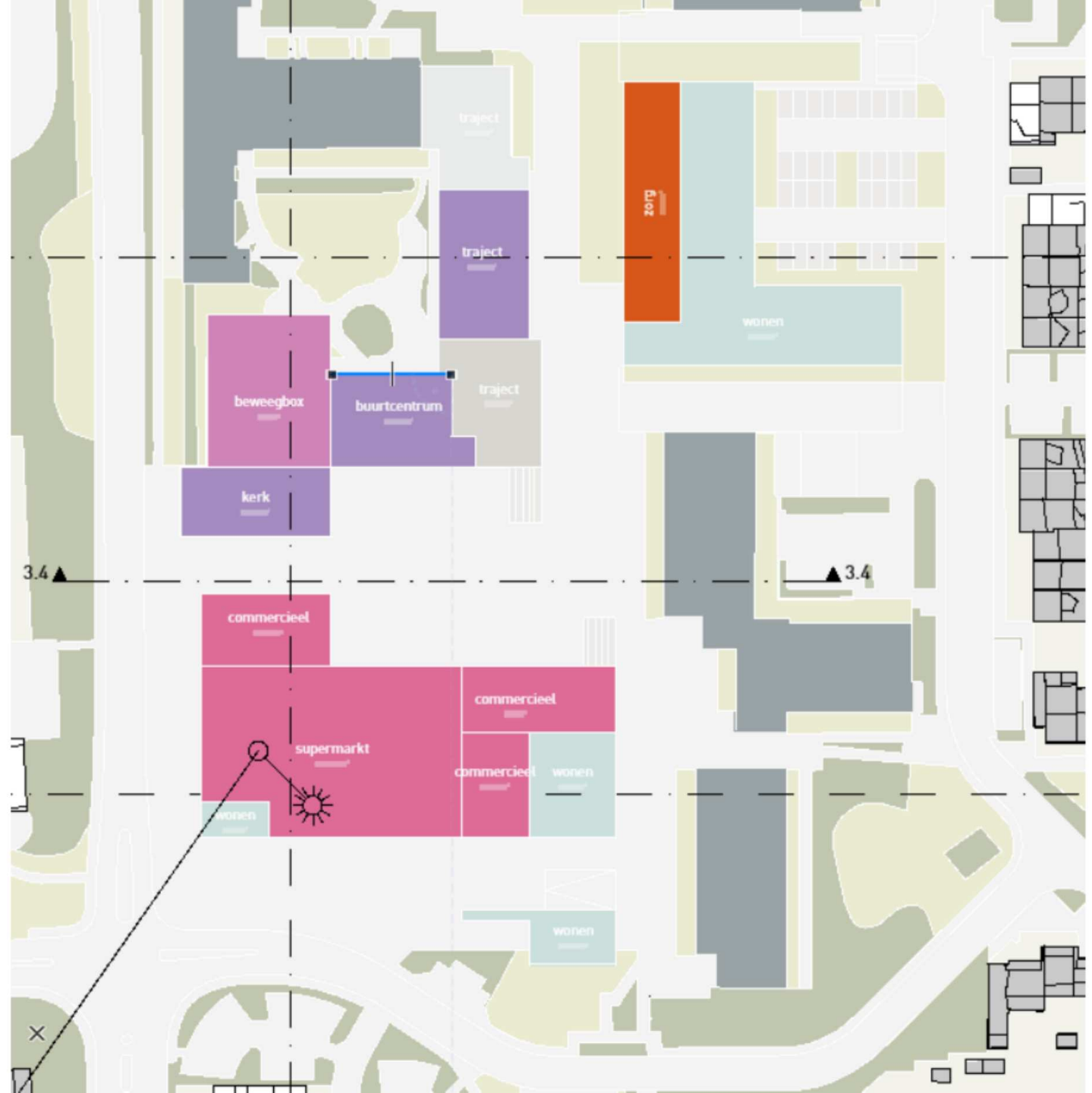
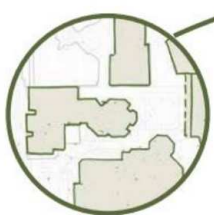


Denkrichting



Denkrichting

*Kerk, Boekel en Traject
worden onderdeel van de integrale
planvorming. Dit biedt kansen om
(naast opwaardering van de bebouwing)
een nieuw levendig hart voor het
buurcentrum te maken*



Openbare ruimte – de looper



een aaneenschakeling van plekken, verbonden door groen en markante hoeken - referentie Emmapassage Tilburg

Sfeerimpressie



Openbare ruimte – plein



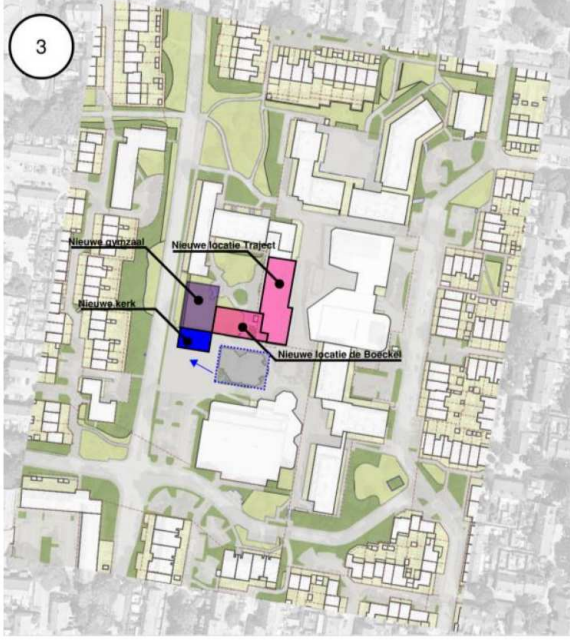
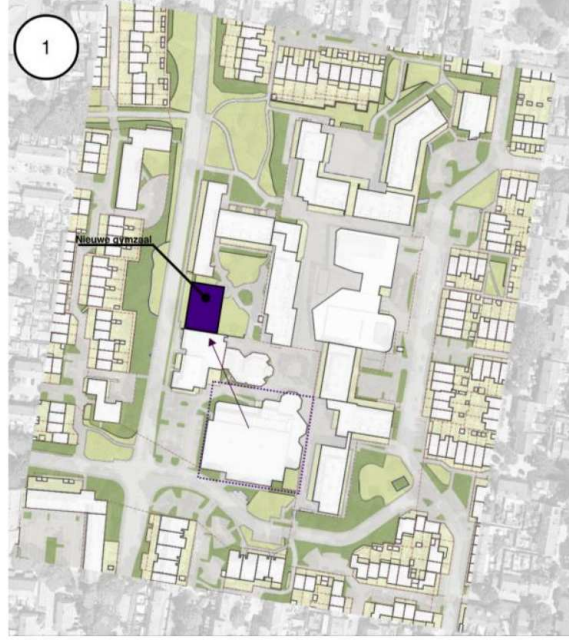
↖ ↗ = Oriëntatie conceptuele impressies volgende blz



Sfeerimpressie

5. Planning, onderzoek & participatie





Sfeerimpressie



An architectural rendering of a modern urban street scene. On the left, a multi-story brick building features large windows and cantilevered balconies with dark metal railings. A man is visible on one of the balconies. The ground floor has large glass windows and doors. In the foreground, there are lush green trees and flowering plants. A paved pedestrian walkway runs alongside the building, where several people are walking. In the background, more modern buildings and trees are visible under a blue sky with scattered clouds and a flock of birds flying in a line.

Sfeerimpressie



Participatietraject

Met verschillende activiteiten halen we de komende twee jaar uw reacties, ideeën, wensen en aandachtspunten op voor centrumplan De Heeg.

- De gemeente en sinds kort CRA hebben vele van u al gesproken.
- Klankbord sessie op 25 juni
- Zo dadelijk ontvangen we uw reacties.
- Wij verzamelen alle reacties en leggen dit voor aan CRA en de gemeente.
- CRA scherpt het centrumplan aan op basis van reacties en verder onderzoek.
- Daarna herhalen we deze stappen.

Op deze manier komt er een steeds beter centrumplan.

Participatie traject

Wij willen zo goed mogelijk met u in gesprek.

Vanavond kunt u:

- Bij diverse stands reageren op wat u vanavond heeft gehoord.
- Bij de stand van Bureau Stroom aangeven hoe u verder in gesprek wilt.
 - Bijeenkomst(en)
 - Online platform
 - In de wijk



 **Parochie HH. Monulfus & Gondulfus De Heeg**



Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2

Eerste mijlpalen voor Centrumplan De Heeg aan de Roserije te Maastricht

Gemeente Maastricht en ontwikkelaar CRA Vastgoed hebben de eerste mijlpalen voor het Centrumplan De Heeg concreet gemaakt. Nadat CRA Vastgoed (onderdeel van VB Groep) medio vorig jaar het winkelcentrum heeft overgenomen, is er in samenwerking met de gemeente Maastricht onderzoek gedaan naar een passende opwaardering van het winkelgebied.

CRA Vastgoed heeft vanaf het begin een bredere visie op het centrum De Heeg gehad, met als doel een vitaal en bruisend wijkcentrum te creëren waar iedereen graag woont, winkelt en leeft.

Architect Diederendirrix heeft de opdracht gekregen om de integrale gebiedsontwikkeling vorm te geven, waarbij niet alleen het winkelcentrum, maar ook de aangrenzende percelen en bebouwing in de herontwikkeling worden betrokken. Door een integrale aanpak wil CRA Vastgoed het wonen, winkelen en ontmoeten op deze locatie een stevige impuls geven. Daarnaast is MTD als landschapsarchitect betrokken om de openbare ruimte te vergroenen en van het nieuwe winkelcentrum een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken waar ontmoeten centraal staat.

Op 9 juli zijn de bewoners van De Heeg tijdens een informatieavond geïnformeerd over de beoogde plannen, als onderdeel van het omgevingsparticipatietraject. De eerste concrete stap in De Heeg is de realisatie van de nieuwe gymzaal. Hiermee wordt de sporthallocatie als eerste vrijgemaakt voor een integrale ontwikkeling van het Centrumplan De Heeg. De verwachte oplevering van de gymzaal is eind december 2025.

De herontwikkeling maakt deel uit van een gebiedsontwikkeling die tot stand komt in overleg en samenwerking met de gemeente Maastricht, corporaties, huidige huurders, maatschappelijke functies, andere gebruikers en de omgeving. Projectontwikkelaar CRA Vastgoed heeft met Smeets Bouw (ook onderdeel van VB Groep), ook roots en belangen in Zuid Limburg. In deze combinatie zijn er ook vorderingen gemaakt met de zittende huurder Maasmedics. Deze huisartsenpraktijk vult de leegstand van de naastgelegen winkels met een gezondheidscentrum, een uitstekende invulling als onderdeel van het gehele ontwikkelplan.

CRA Vastgoed is ervan overtuigd dat door samenwerking en open communicatie een nieuw toekomstbestendig centrumplan voor De Heeg gerealiseerd zal worden.