

An aerial photograph of Maastricht, Netherlands, showing a mix of urban development and construction. In the upper left, a prominent church with a tall tower and a red-tiled roof stands out. The surrounding area is filled with multi-story residential and commercial buildings. A large, flat, brownish area in the center and lower half of the image indicates a major construction or demolition site, with some earthworks and construction equipment visible. The sky is clear, and the overall scene is brightly lit.

KANSENKAART CENTRUMONTWIKKELING MAASTRICHT OOST STAKEHOLDERANALYSE

In opdracht van: Gemeente Maastricht
Procesregie: Projectbureau A2 Maastricht
Uitgevoerd door: Fons Meijer

Maart 2018

INLEIDING: AANLEIDING EN OPGAVE

AANLEIDING

- Er loopt op dit moment een brede toekomstverkenning vanuit Planstudie Stad en Spoor. Zomer 2018: ambitiedocument.
- De visie op centrumontwikkeling Oost is zelfstandige opgave in nauwe relatie met de toekomstverkenning. Visie gereed: eind 2018.
- Nieuw stedelijk perspectief voor Centrum Oost door start gebiedsontwikkeling Groene Loper.
- Kansen om dit deel van de stad te betrekken bij en te verbinden met de stad Maastricht als geheel.
- Dat vraagt om een visie op Centrum Oost in relatie tot de andere stadsdelen.
- Op weg naar die visie is het goed de plannen en ambities van de belangrijkste spelers in het gebied te kennen.

OPGAVE STAKEHOLDER ANALYSE

- Verkenning van het speelveld in Centrum Oost, de belangrijkste spelers en hun ambities en plannen.
- Het leggen van verbindingen en signaleren van kansen.
- Bevindingen rapporteren aan gemeente Maastricht en Projectbureau A2.

INLEIDING: WERKWIJZE EN OPZET

WERKWIJZE

- Interviews met stakeholders
- Signaleren van meningen en leggen van verbanden, geen woordelijk verslag
- Open, verkennende houding

OPZET

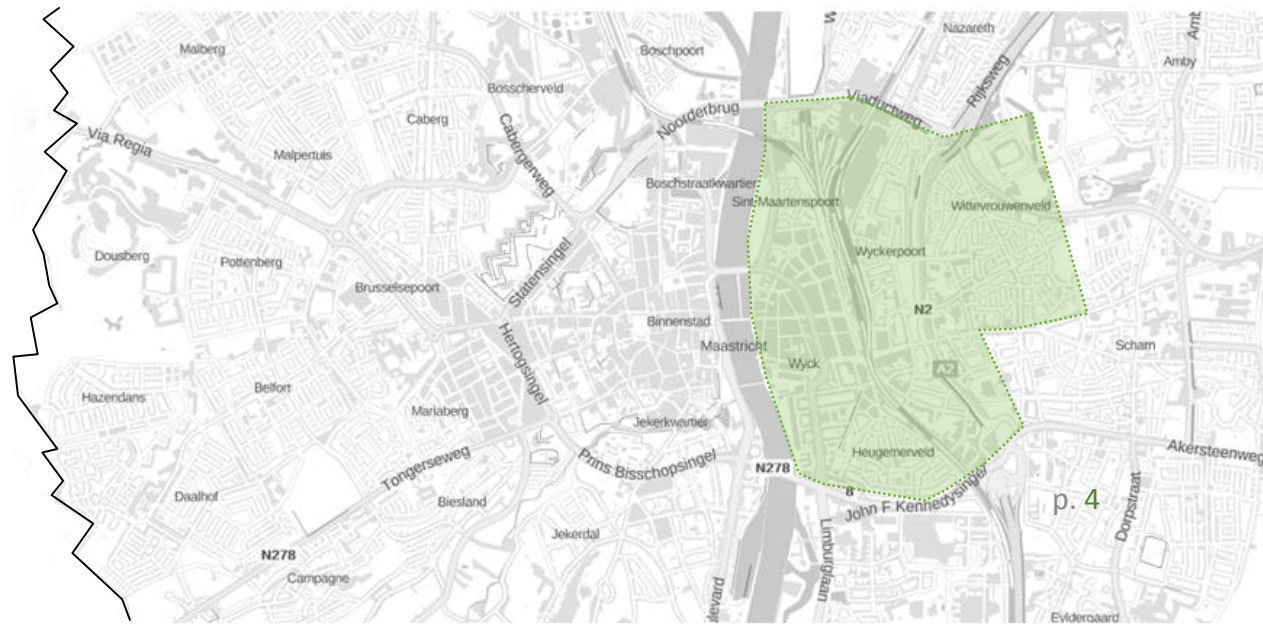
- Rapportage in de vorm van: bevindingen, keuzemogelijkheden, kansen en adviezen voor vervolg
- Bevindingen en keuzemogelijkheden: resultaten van de interviews
- Kansen en adviezen: analyse fase

GEOGRAFISCHE DUIDING CENTRUM OOST

Het Oostelijk stadsdeel (groen) ligt tussen Maas, Viaductweg, Terblijterweg, Oostermaasweg, Bergerstraat, Sibemaweg en Kennedytracéde.

Centrum Oost, waar deze analyse over gaat, ligt tussen Scharnerweg, Edisonstraat, Voltaplein, Professor Cobbenhagenstraat, Professor Nypelstraat, Sint Maartenslaan, Wilhelminasingel en Akerstraat.

Centrum Oost raakt aan drie wijken: Wyck, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld.



BEVINDINGEN: ALGEMEEN

- De Groene Loper geeft nieuw elan aan de omliggende wijken en wordt gezien als aantrekkelijke vestigingsplaats
- Gebied moet wennen aan de nieuwe verbindingen, zowel oost-west als langs de Groene Loper
- De potentie voor een centrumfunctie van het gebied wordt herkend
- Er is een kritische massa nodig om Centrum Oost als centrumgebied te laten functioneren
- Concentratie van voorzieningen in het centrumgebied wordt logisch gevonden
- Voorzieningen die zich lenen voor concentratie liggen op het gebied van wonen, onderwijs en arbeidsmarkt
- Op onderwijsgebied ontstaat een unieke kans voor een campus aan de Groene Loper
- Kansen voor centrumontwikkeling zijn er. Ook de ingrediënten zijn bekend. Het gaat er vooral nu om keuzen te maken.
- Partijen willen de kansen benutten en vragen om regie en tempo in bestuurlijke keuzen

BEVINDINGEN: SAMENVATTING

- Er liggen kansen in Centrum Oost op het gebied van onderwijs, arbeidsmarkt en centrumontwikkeling
- Er is al veel bekend over posities en te maken keuzen. Deze stakeholderanalyse zal in die zin niet verrassen. Veel onderwerpen zijn rijp voor beslissingen.
- Er wordt bij de geïnterviewde partijen een urgentie gevoeld om nu voortvarend keuzen te maken zodat de kansen worden verzilverd
- De gemeente heeft een belangrijke rol in dit keuzeproces
- Deze analyse eindigt met een aantal adviezen over hoe gericht tot keuzen te komen ten aanzien van een LVO campus, een IKC en een verbinding bij het spooreplacement

KEUZEMOGELIJKHEDEN

- Sint-Maartenscollege en het masterplan LVO
- KPN terrein en de voormalige sportvelden
- Integraal Kind Centrum (IKC)
- Lourdesplein
- Station

KEUZEMOGELIJKHEID: ST MAARTENSCOLLEGE

- Het Masterplan LVO (januari 2018) gaat uit van krimp in leerlingenaantal en concentratie van voorzieningen, met de ambitie om meer leerlingen in Maastricht te behouden
 - De twee scenario's van het masterplan gaan uit van een brede school in Maastricht Oost
 - Voorkeur LVO voor Maastricht Oost: campus rond Sint-Maartenscollege met meerdere gebouwen bij elkaar en capaciteit voor 3.300 leerlingen (nu 2.100). Dit betekent uitbreiding van de huidige capaciteit (nieuwbouw). Een huisvestingsplan behorend bij het Masterplan is voorzien zomer 2019.
 - Uitbreiding dichtbij vraagt gebruik van het KPN terrein en de voormalige sportvelden. Wanneer de campus meer gespreid zou worden geeft LVO de voorkeur aan een andere locatie (bijvoorbeeld nabij Campus Maastricht).
 - Gebruik van KPN terrein en sportvelden voor onderwijs zit niet in de plannen van Ballast Nedam en Virix (eigenaren)
 - Als er een schuifoperatie komt heeft de Bernard Lievegoed School belangstelling om zich op locatie Sint-Maartenscollege te vestigen met kinderopvang, basisschool en voortgezet onderwijs (0-18 jaar) en een beoogd leerlingenaantal van 1.400. Deze vrije school trekt ook leerlingen uit de regio aan en ambieert een locatie dicht bij OV.
- Keuzemogelijkheid locatie Sint-Maartenscollege: uitbreiden tot LVO campus of vestiging Bernard Lievegoed School

KEUZEMOGELIJKHEID: KPN-TERREIN EN SPORTVELDEN

- Het nu braakliggende terrein is een belangrijke schakel in de ontwikkeling van Centrum Oost
 - Ballast Nedam en Virix zijn in gesprek over samenvoegen van KPN terrein en sportvelden tot één ontwikkeling. Hier zit een complexiteit tav oppervlakte, grondprijzen en programma. Binnenkort gesprek gemeente, Virix, Ballast Nedam en Projectbureau A2.
 - In beginsel zijn 210 woningen voorzien op KPN terrein en sportvelden, met nadruk op appartementen
 - Er is ruimte voorzien voor kantoren of woon-werkunits. Realisatie hangt af van de vraag. Er komen weinig of geen winkels.
 - Onderwijs kan - vooral op de sportvelden nabij de ANWB-flat - en is bespreekbaar bij partijen, maar vraagt nadere, ook financiële afspraken. Dit kan ook de vorm aannemen van compensatie van woningen elders of hogere dichtheden op het terrein.
 - Ballast Nedam wil voor zomer 2018 besluiten wat er wordt gebouwd
 - De planning van deze ontwikkeling verhoudt zich niet met het huisvestingsplan van LVO Maastricht
- Keuzemogelijkheid KPN terrein en sportvelden
- wel of niet combinatie met onderwijs mogelijk maken
 - wel of niet samenvoegen KPN terrein en sportvelden en eenduidigheid in programma

KEUZEMOGELIJKHEID: INTEGRAAL KINDCENTRUM

- Gemeente, MosaLira en KomLeren zien alle drie mogelijkheden voor een IKC in Centrum Oost door bestaande basisscholen samen te voegen; locatie en deelnemende scholen zijn niet eenduidig
 - De ambitie bij partijen is om hier een moderne, groene en gezonde onderwijsvoorziening aan de Groene Loper te maken die stimuleert tot activiteiten en bewegen
 - Locatie: gebouw Theresiaschool ligt voor de hand. Er zijn twijfels of dit geschikt is te maken voor modern basisonderwijs. Als dat niet lukt vraagt een IKC nieuwbouw rond het Lourdesplein of concentratie bij de Nutsschool. Overigens is de Nutsschool zo gebouwd dat deze ook geschikt te maken is voor appartementen.
 - Scholen: in aanmerking komende scholen voor het IKC zijn de Nutsschool, de Regenboog en de Letterdoos. De Letterdoos (125 leerlingen) speelt specifiek in op de sociaal maatschappelijke achtergrond van de leerlingen. De meningen verschillen of het beter is deze leerlingen te laten opgaan in een grotere school of dat zij meer gebaat zijn bij een eigen school met een specifiek op hen gerichte aanpak.
 - Mocht ervoor worden gekozen om de Bernard Lievegoed School te vestigen op de huidige locatie van het Sint-Maartenscollege (inclusief kinderopvang en basisschool) dan heeft dat mogelijk consequenties voor de levensvatbaarheid van een nieuw IKC bij het Lourdesplein
 - Aandacht is nodig voor verkeersafwikkeling bij de scholen in de nieuwe situatie
- Keuzemogelijkheid IKC:
- IKC in Theresiaschool, in nieuwbouw nabij Lourdesplein of in Nutsschool
 - Letterdoos wel of niet integreren met andere scholen

KEUZEMOGELIJKHEID: LOURDESPLEIN

- Rond het Lourdesplein zijn een aantal voorzieningen gesitueerd: Trefcentrum, Theresiaschool en Lourdeskerk
- Er is ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, met name bij het Essentterrein
- Voor de Lourdeskerk ontstaat de mogelijkheid voor een verbreding naar een ontmoetingsruimte. Behalve een monumentaal kerkgebouw is het ook een plek van godsdienstige en daarmee van (in de omliggende buurten tanende) sociale ontmoeting. De kerk wil deel uitmaken van de nieuwe ontwikkelingen en daarbij een actieve rol spelen.
- Mogelijke ontwikkelingen zijn:
 - vestiging van een IKC, al dan niet in de Theresiaschool;
 - woningbouw afmaken achter de Frankenstraat;
 - compensatie van woningen KPN terrein/sportvelden als daar onderwijs zou komen;
 - onderwijs als onderdeel van de LVO campus Oost
 - combinatie van Theresiaschool, Trefcentrum, Essentterrein en kerk
- Keuzemogelijkheid Lourdesplein: afhankelijk van beslissingen over IKC en Sint-Maartenscollege en in samenhang met de kerk

KEUZEMOGELIJKHEID: STATION

- Het brede emplacement (1,5km lang, bij het station ±140m breed) vormt een volgende barrière tussen binnenstad Maastricht en Oost
 - Projectbureau A2 heeft ProRail verzocht een studie te verrichten naar mogelijke optimalisatie van het emplacement
 - De wenselijkheid van een betere verbinding met het centrum wordt breed gedragen en is cruciaal voor verdere ontwikkeling (Centrum) Oost
 - Mogelijkheden voor een verbinding zijn:
 - langzaam verkeer verbinding onder de sporen ter plaatse van het station, uitkomend bij de fietsenstalling. In Oost moet er dan een vervolg komen onderdoor of langs de Villa Wyckerveld
 - langzaam verkeer verbinding over de sporen ter plaatse van de Sint Maartenslaan-Professor Nypelsstraat. Aan beide zijden van het spoor krijgt de verbinding dan een goed vervolg. Als voorbeelden zijn genoemd de Paleisbrug in Den Bosch of de Moreelsebrug in Utrecht. In alle gevallen helpt een optimalisatie van het emplacement zodat minder ruimte voor opritten buiten het emplacement nodig is.
 - Verbetering van de huidige pasarelle
 - Het Masterplan van NS voor het station heeft vooralsnog betrekking op de westzijde. Het station wordt verbeterd en er komt een hotel in het huidige gebouw. De oostgevel van dit gebouw vraagt nog aandacht, ook in relatie tot de pasarelle.
 - Het wordt voor NS pas interessant iets aan de oostzijde (Meersenerweg) te doen als er voldoende passanten en reizigers zijn.
- Keuzemogelijkheid station: onderdoorgang ter hoogte van station en fietsenstalling, pasarelle bij station verbeteren en/of nieuwe pasarelle bij Sint Maartenslaan

KANSEN

- Arbeidsmarkt
- Barrière
- Partijen samen brengen
- Prioriteiten stellen
- Onderwijscampus



KANS: ARBEIDSMARKT

- Centrum Oost heeft een concentratie van arbeidsmarkt gerelateerde en sociaal maatschappelijke voorzieningen (zoals Caracola, Werkhuis, Trefcentrum)
 - Er ligt een maatschappelijke opgave, met name bij Wittevrouwenveld. Het wegvallen van de fysieke barrière A2 en de komst van de Groene Loper bieden kansen voor deze opgave
 - Stichting Maatschappelijke Projecten Maastricht gaat een kookschool vestigen in de boksschool (Burgemeester van Oppenstraat) en heeft andere projecten in het gebied voor gezondheid, bewegen, voeding en arbeidsmarkt
 - Ballast Nedam heeft belangstelling om hieraan bij te dragen en zich te committeren aan maatschappelijke doelen (leer-werkplaatsen, vermindering afstand tot de arbeidsmarkt) in relatie tot hun aanwezigheid de komende jaren
- Kans om genoemde partijen bij elkaar te brengen en concreet de positie op de arbeidsmarkt van mensen in Oost te verbeteren

KANS: BARRIERE

- Ondertunneling van de A2 heeft een belangrijke fysieke barrière weggenomen, met name voor Wittevrouwenveld
 - Dat daarmee het centrum van Maastricht dichterbij is gekomen wordt nog niet meteen zo ervaren
 - Voor Centrum Oost ligt er een kans als het oostelijk stadsdeel volwaardig met de stad wordt verbonden
- Kans om met een of meer verbindingen over of onder het spooreplacement een flinke impuls aan Oost te geven

KANS: PARTIJEN SAMEN BRENGEN

- Er is sprake van sectorale plannen in het gebied (voortgezet onderwijs, basisonderwijs, woningbouw, sociaal maatschappelijk)
 - Tussen de sectorale plannen zijn nog weinig dwarsverbanden
 - Kennis van wat anderen doen in het gebied is beperkt, er is wel belangstelling en er zijn belangrijke combinaties te maken
- Kans: een gebiedsgerichte benadering waarbij partijen die elkaar nodig hebben bij elkaar worden gebracht – met onafhankelijke procesregie - stimuleert de ontwikkeling

KANS: PRIORITEITEN

- Naast de ontwikkeling in Oost zijn er andere belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen in Maastricht, zoals Belvédère en Randwyck
 - Een ambitieuze aanpak van Oost vraagt om een volwaardige positie van dit gebied in relatie tot andere gebieden
 - Geldt voor woningbouw, onderwijs en publieke investeringen
- Kans: volwaardige positie van Oost op bovengenoemde gebieden binnen gemeentelijk beleid

KANS: ONDERWIJSCAMPUS

- Het Masterplan LVO kan leiden tot een unieke campus in Oost
 - Doel is behoud en terugkeer van leerlingen in Maastricht
 - Een campus op die plek aan de Groene Loper zal een stimulerende werking hebben op het gebied (voorbeeld: ROC Nijmegen Campusbaan)
 - De campus vraagt om nieuwbouw op locatie KPN terrein/sportvelden
 - Virix en Ballast Nedam staan hiervoor open. Dit vraagt wel financiële of ruimtelijke compensatie
- Kans om te verkennen of een campus op locatie Sint-Maartenscollege en sportvelden haalbaar is

ADVIES

- Gebiedsregie
- Gerichte onderzoeken en keuzen maken
- Scenario's
- Nieuwbouw

ADVIES: GEBIEDSREGIE

Gebiedsregie voor een integrale aanpak (i.p.v. sectorale aanpak):

- Gericht en met tempo toewerken naar keuzen over onderwijs, arbeidsmarkt en infrastructuur
- Daartoe gesprekken organiseren over onderwijs (LVO campus en IKC)
- Partijen rond thema arbeidsmarkt tot concrete samenwerkingsprojecten brengen
- Stedenbouwkundige visie vasthouden
- Stimuleren van verbinding bij spooreplacement

ADVIES: TWEEDE HEFLT 2018: GERICHTE ONDERZOEKEN, DAN KEUZEN MAKEN

- Theresiaschool: onderzoek samen met KomWonen en MosaLira of Theresiaschool geschikt is te maken voor modern basisonderwijs (IKC), inclusief financiële haalbaarheid
- Campus LVO: onderzoek (vooral: bespreek) samen met LVO, Ballast Nedam en Virix de financiële consequenties van uitbreiding van onderwijs op locatie sportvelden (aantal benodigde m2, compensatie, investeringskosten) Tevens: versnelling nodig bij opstellen huisvestingsplan bij Masterplan LVO.
- Verbinding emplacement: onderzoek samen met ProRail in een quick scan de mogelijkheden van een verbinding: verbetering pasarelle, onderdoorgang via fietsenstalling of pasarelle bij Sint Maartenslaan voor fietsers/voetgangers

ADVIES: HANTEER SCENARIO'S

VOORBEELDEN

- Nieuwbouw
 - moderne LVO Campus als aanjager op locatie Sint Maartens College en sportvelden
 - nieuwbouw van een IKC nabij Lourdesplein
 - onderdoorgang bij de sporen tot aan fietsenstalling

- Hergebruik en verbindingen
 - Bernard Lievegoed School (0-18) op locatie Sint-Maartenscollege
 - Basisscholen samenbrengen in (deel van) Theresiaschool
 - Pasarelle over de sporen bij Sint Maartenslaan

ADVIES: AFWEGING NIEUWBOUW ONDERWIJS

- Er is een beweging naar concentratie van onderwijsvoorzieningen, zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs
- De concentratie hangt samen met een krimpend leerlingen aantal
- In de onderwijssector wordt bij die concentratie gedacht aan nieuwbouw (IKC, LVO campus)
- Maak in beide gevallen (IKC en LVO) een afweging tussen enerzijds nieuwbouw en het achterlaten van gebouwen en anderzijds concentratie in bestaande gebouwen
- Een huisvestingsplan voor LVO kan (en moet) snel starten, dat geldt ook voor een onderzoek naar gebruik van de Theresiaschool of Nutsschool als IKC

GEINTERVIEWWDE PERSONEN

GEMEENTE MAASTRICHT

- Tima van der Linden, manager ruimte, beleid en ontwikkeling
- Jake Wiersma, senior stedenbouwkundige ruimte/ontwerp
- Fred Sijben, manager projecten en vastgoed, beleid en ontwikkeling
- Francois Weerts, teammanager vastgoed
- Annemarie Zweers, procesmanager sociaal domein
- Jos Saes, projectmanager
- Jan Jegers, programma manager beleid en ontwikkeling onderwijs
- Pieter van der Waa, projectcoördinator zelfsturing
- Andre Kasel, team sport en bewegen
- Ghislaine in de Braek, beleidsmedewerker maatschappelijk vastgoed
- Rik Lebouille, senior beleidsmedewerker mobiliteit en verkeer
- Tim van Wanroij, procesmanager

PROJECTBUREAU A2 MAASTRICHT

- Louis Prompers, projectdirecteur
- Jos Geurts, manager gebiedsontwikkeling

BALLAST NEDAM ONTWIKKELING

- Onno Dwars, commercieel directeur

MOSA LIRA

- Dave Huntjens, voorzitter College van Bestuur

PANTOPICON

- Nicole Rijkens, eigenaar

GEINTERVIEWWDE PERSONEN (VERVOLG)

KOMLEREN

- Peter Groos, voorzitter College van Bestuur
- Johan Linckens, lid College van Bestuur

SERVATIUS WONEN EN VASTGOED

- Vivian Eussen, directeur vastgoed

LOURDESKERK

- Mattie Jeukens, pastoor

LVO MAASTRICHT

- Guido Beckers, voorzitter centrale directie

BERNARD LIEVEGOED SCHOOL

- Janny de Vries, directeur LVO
- Frank Lemmens, hoofd vastgoed
- Nicole Degenaar, directeur basisschool

NS

- Pieter Akkermans, directeur projecten
- Peter Slangen, projectmanager

VIRIX

- Vic Haenen, voorzitter Raad van Bestuur
- Ingrid Haenen, bestuurder woningen en retail

STICHTING MAATSCHAPPELIJKE PROJECTEN MAASTRICHT

- Theo Thuis, voorzitter

OVER: FONSI MEIJER

- Fons Meijer heeft een brede ervaring met gebiedsontwikkeling rond stationslocaties
- Hij concentreert zich daarbij op het tot ontwikkeling brengen van bij het station gelegen gebieden en het zoeken van aansluiting bij de rest van de stad
- Hij was tot 2012 programma manager van Rotterdam Central District, waarbij het nieuwe Rotterdam Centraal werd gebouwd, het station werd verbonden met de binnenstad en het gebied 'achter het Weena' tot bloei kwam als Central District
- Van 2012 tot 2016 was hij programma directeur Spoorzone Tilburg, waarbij het gebied van de voormalige NS werkplaats 'achter' het station werd ontsloten en tot ontwikkeling werd gebracht
- Momenteel werkt hij als programma manager in Vught aan de verdieping van het spoor en de N65 en als adviseur voor de spoorzone Rijen
- Hij was eerder betrokken als expert bij de Ruimtelijk economische visie Stad en Spoor Maastricht



