

DE SAMEN HEEG AANPAKKEN!

Welkom !

Camiel Kruchten

Projectleider ontwikkeling centrum de Heeg

AANLEIDING

Zorgen over:

- terugloop winkelaanbod
- zichtbaarheid / herkenbaarheid centrum
- overlast parkeren / verkeer
- dreigende verloedering
- toekomst sporthal



DOELSTELLING

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

- plannen OCP verbetering winkels
- verbeteren parkeersituatie
- verbeteren en vergroenen openbare ruimte
- nieuw IKC Borghaag
- toekomst sporthal



aan de bewoners van dit adres

DE SAMEN HEEG AANPAKKEN!

In 2017 is het project centrumplan De Heeg in het leven geroepen om voor De Heeg weer een aantrekkelijk centrum te maken. Dit project coördineert en verbindt betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. Dus in plaats van ieder probleem afzonderlijk te bekijken worden ze allemaal samen in kaart gebracht en aangepakt.

*Netwerf voor bewoners
van De Heeg december 2018*

Gaat het nu echt gebeuren?

Er zijn overleggen geweest met alle betrokkenen. Buurtnetwerk *Like de Heeg*, partners, bewoners en de gemeente dachten mee in het project. Alle vraagstukken en uitdagingen zijn in kaart gebracht en gebundeld. De gemeente is met al die ideeën aan de slag gegaan om te komen tot een totaalplaatje. Een plaatje waarop zowel het sporthalvraagstuk, de verbetering van het aanbod van winkels en voorzieningen, het integraal kindcentrum en de verkeersproblematiek aan bod komen. Om hopelijk tot een oplossing te komen die van het centrum van De Heeg weer een samenhangend geheel maakt.

“Alle vraagstukken en uitdagingen zijn in kaart gebracht”

Meer info

Op www.gemeentemassticht.nl/deheegsamenaanpakken vindt u alle informatie over het project.

Achter de schermen wordt gewerkt

Door deze uitdaging als geheel (centrum plus onderdelen) aan te pakken kan de kwaliteit van heel de Heeg écht verbeteren. Zo'n totaalpak is moeilijker. Er moet samengewerkt worden. Er zijn veel partijen bij betrokken. We brengen alles in kaart om te weten wat de effecten over en weer zijn. U ziet daar weinig van. Maar achter de schermen wordt onderzocht en afgestemd en dat kost tijd.

Waar gaat het over?

Het project bestaat uit de volgende thema's:

1. Winkelen
2. Bereikbaarheid en parkeren
3. Ontmoeten
4. Bewegen
5. Leren

Wie gaat waar over?

De gemeente draagt zorg voor de kwaliteit van de openbare voorzieningen, en dus voor de leef- en verblijfskwaliteit van de Heeg. Orange Capital Partners is eigenaar van de winkels. Zij zijn samen met de winkeliers verantwoordelijk voor de kwaliteit en het aanbod.



**DE
SAMEN HEEG
AANPAKKEN!**

Ontwikkelrichting 2019:

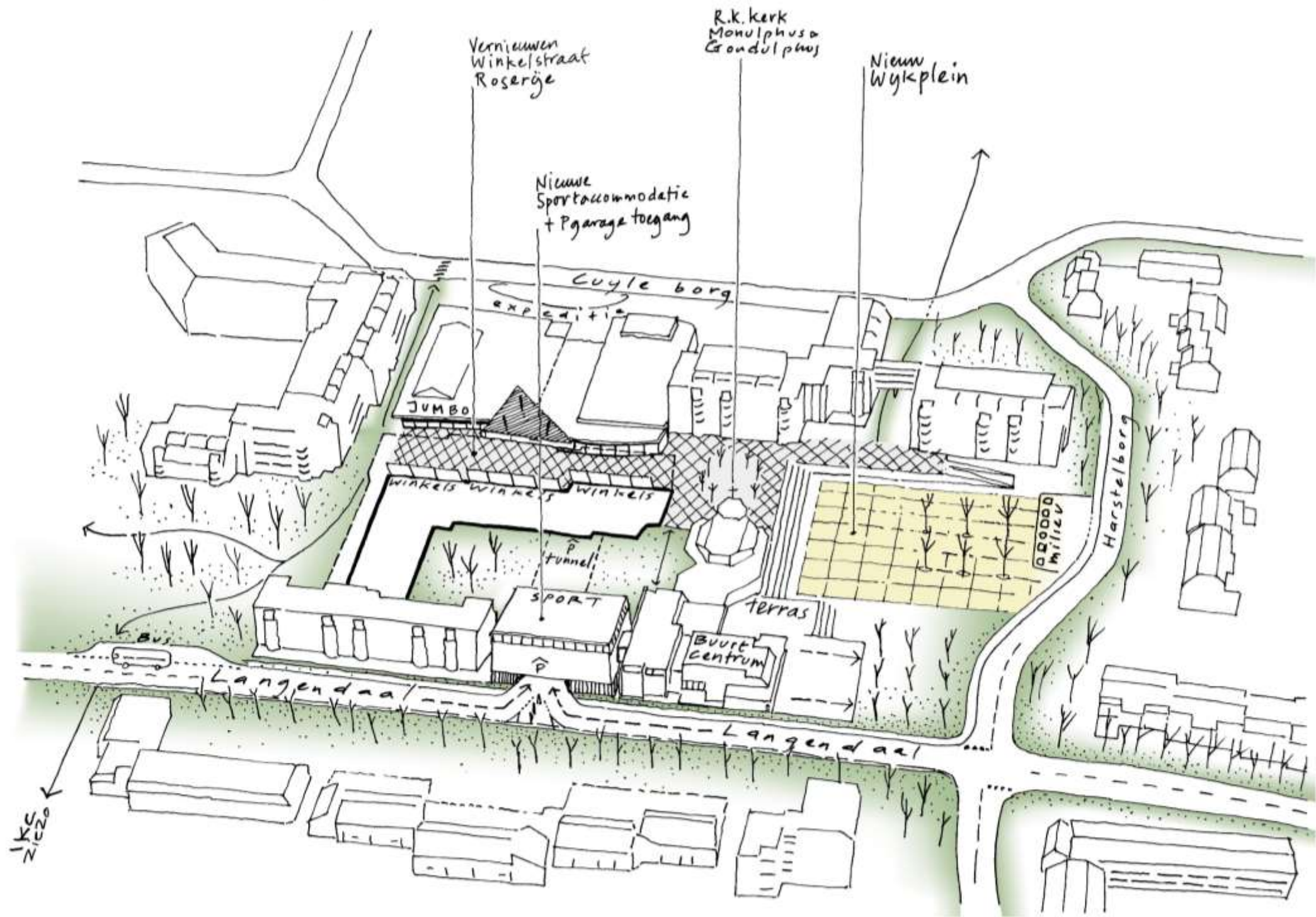
- Winkels: Orange Capital investeert in de huidige winkels, blijven echter op dezelfde plek
- Onderwijs: IKC Borghaag verbinden met centrum
- Sport: plek sporthal wordt wijkplein
- Parkeren: parkeercapaciteit garage optimaliseren
- Verkeer: parkeergarage bereikbaar vanaf Langendaal
- Ontmoeten: vergroenen en opwaarderen openbare ruimte



Collegebesluit juni 2019:

- Overeenkomst met Orange Capital Partners
- Aanleg wijkplein op plek sporthal
- Transitieplan gebruikers sporthal
- Verbeteren van verblijfskwaliteit Roserije
- Openstellen Langendaal, minder verkeer woongebied
- Borghaag voorbereiden op IKC
- Meer openbare parkeerplaatsen ondergronds
- toe-/uitrit openbare parkeergarage naar Langendaal
- Optimaliseren speelplein IKC voor openbaar gebruik
- Opwaardering openbare ruimte
- € 2,5 mio krediet reserveren voor openbare ruimte
- Aparte budgetten voor sport (nieuwe binnensportvoorziening / gymzaal koppelen aan De Boekel)





Integrale (her)ontwikkeling Centrum De Heeg

Visualisatie Ziegler/Branderhorst



Gemeente Maastricht

Sinds 2019:

- Deelplannen voortdurend op elkaar afstemmen
- Uitwerking samen met betrokkenen
- Plannen verbetering / uitbreiding Jumbo opgepakt
- openbare ruimte rondom IKC uitgewerkt
- Transitieplan gebruikers sport
- Voorbereiding besluit sporthal en nieuwe sportvoorziening (2^e Tranche binnensportaccommodaties)
- Gemeenteraad: goedkeuring definitieve plannen en budgetten



Inzicht 2020:

- Bouwtechnische en constructieve staat van huidige winkelblok (o.a. Jumbo, Aldi, Bruna) is matig
- Toelaatbare dak- en vloerbelastingen onvoldoende (relatie parkeergarage)
- Bereikbaarheid en zichtbaarheid niet optimaal (laden lossen nog steeds via Cuyleborg)
- Duurzame en toekomstbestendige supermarktfunctie kan niet op de huidige plek

Conclusie: ontwikkelrichting bijstellen.



Onderzocht alternatief:

Sloop van huidige winkels en nieuwbouw op dezelfde plek:

- plek voor tijdelijke winkels niet beschikbaar en financieel niet haalbaar
- geen tijdelijke winkels: niet wenselijk

Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelrichting:
eerst nieuwbouw winkels, dan herontwikkeling
bestaande winkel.



Constatering 2020:

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

Maar: wel een complexer en omvangrijker plan!



In 2020 / 2021 gerealiseerd:

- IKC ZieZo opgeleverd
- Openbare ruimte rondom IKC verbeterd
- Verkeersveiligheid Borghaag verbeterd
- Jumbo uitgebreid en vernieuwd
- Boxing Bootcamp gevestigd
- Najaar: openbare verlichting verbeteren

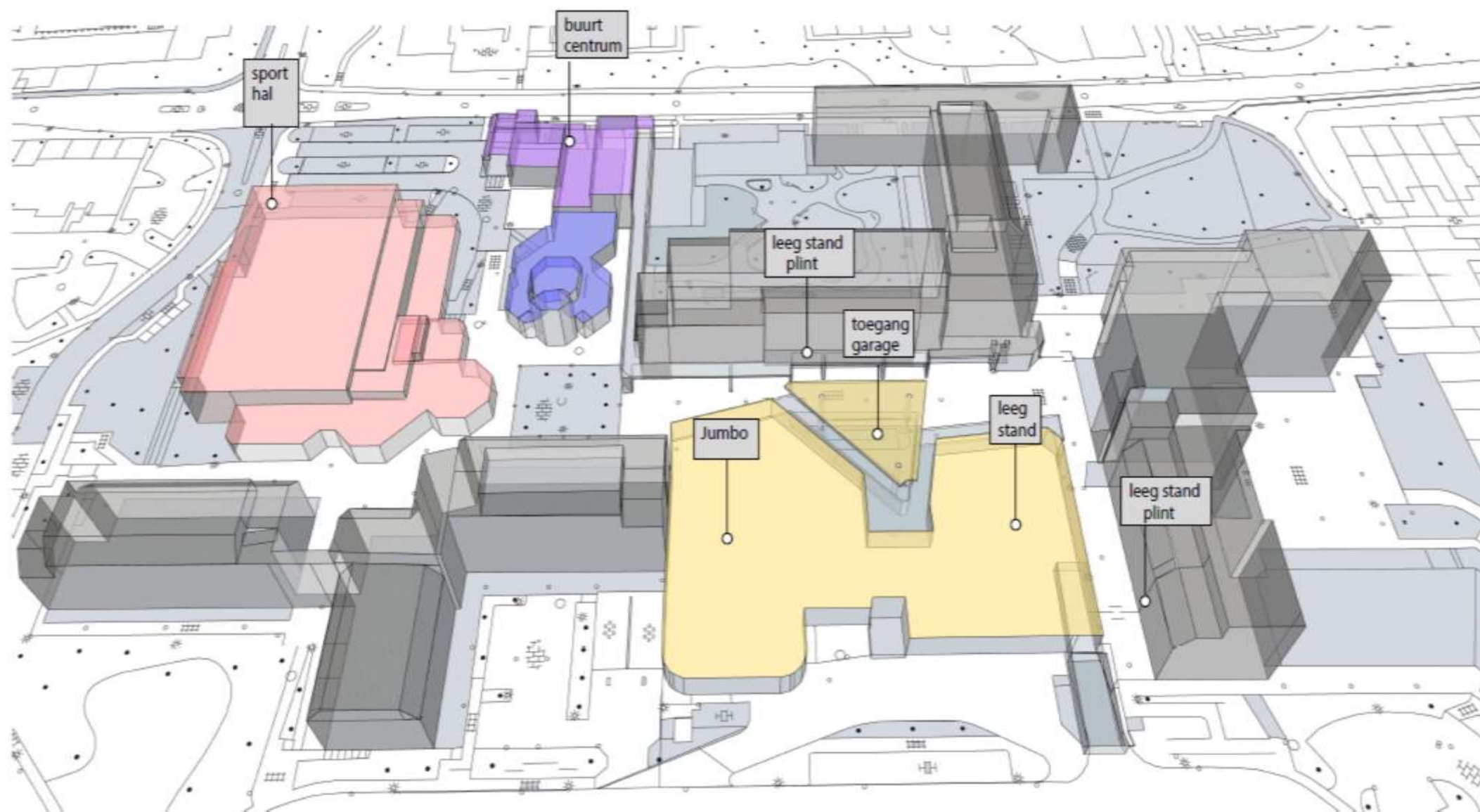


Aanzet nieuwe denkrichting 2021:

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

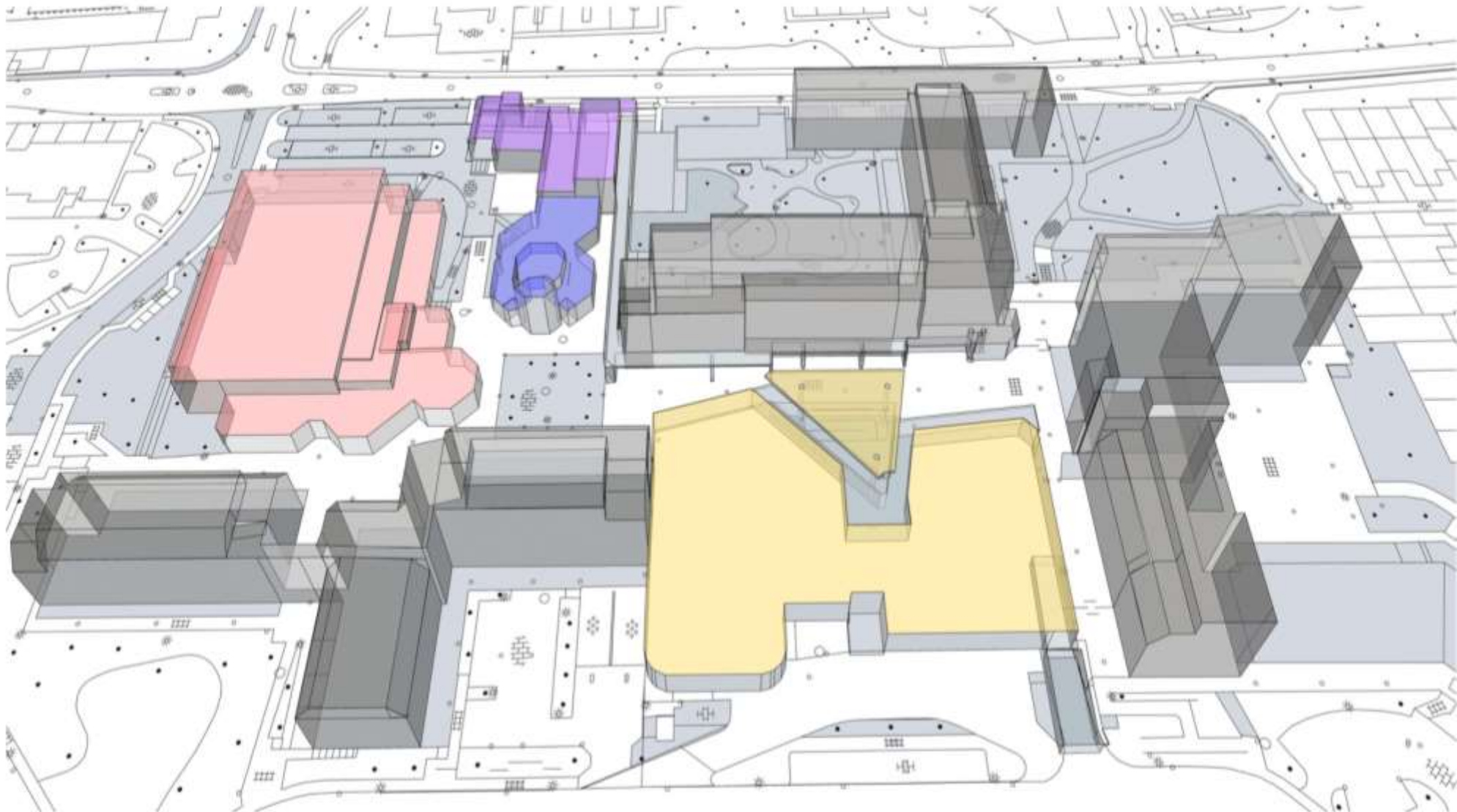


Huidige situatie



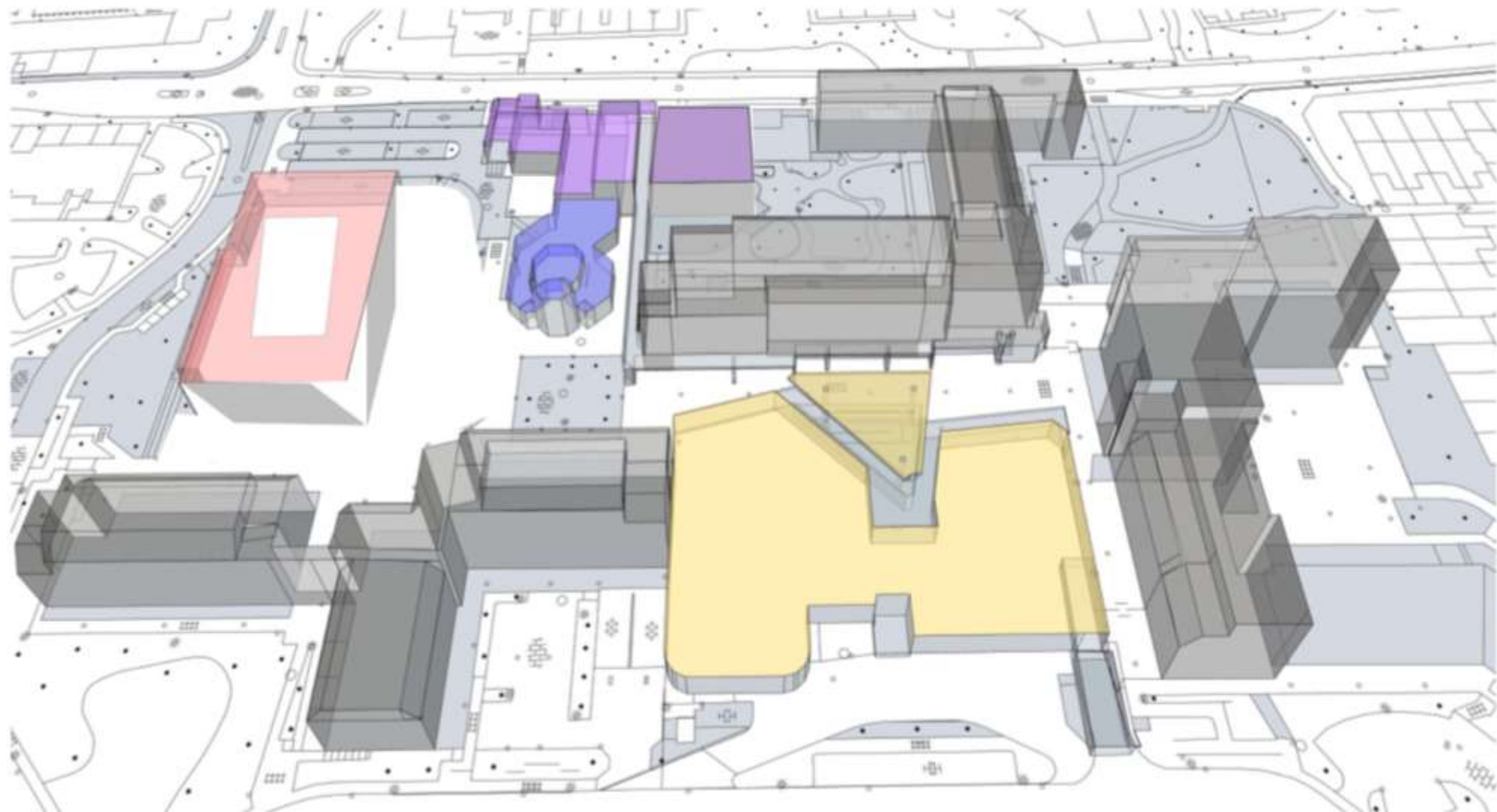
Fase 1:

Bestaande supermarkt uitbreiden en verbeteren
Tijdelijke of structurele invulling bestaande winkels



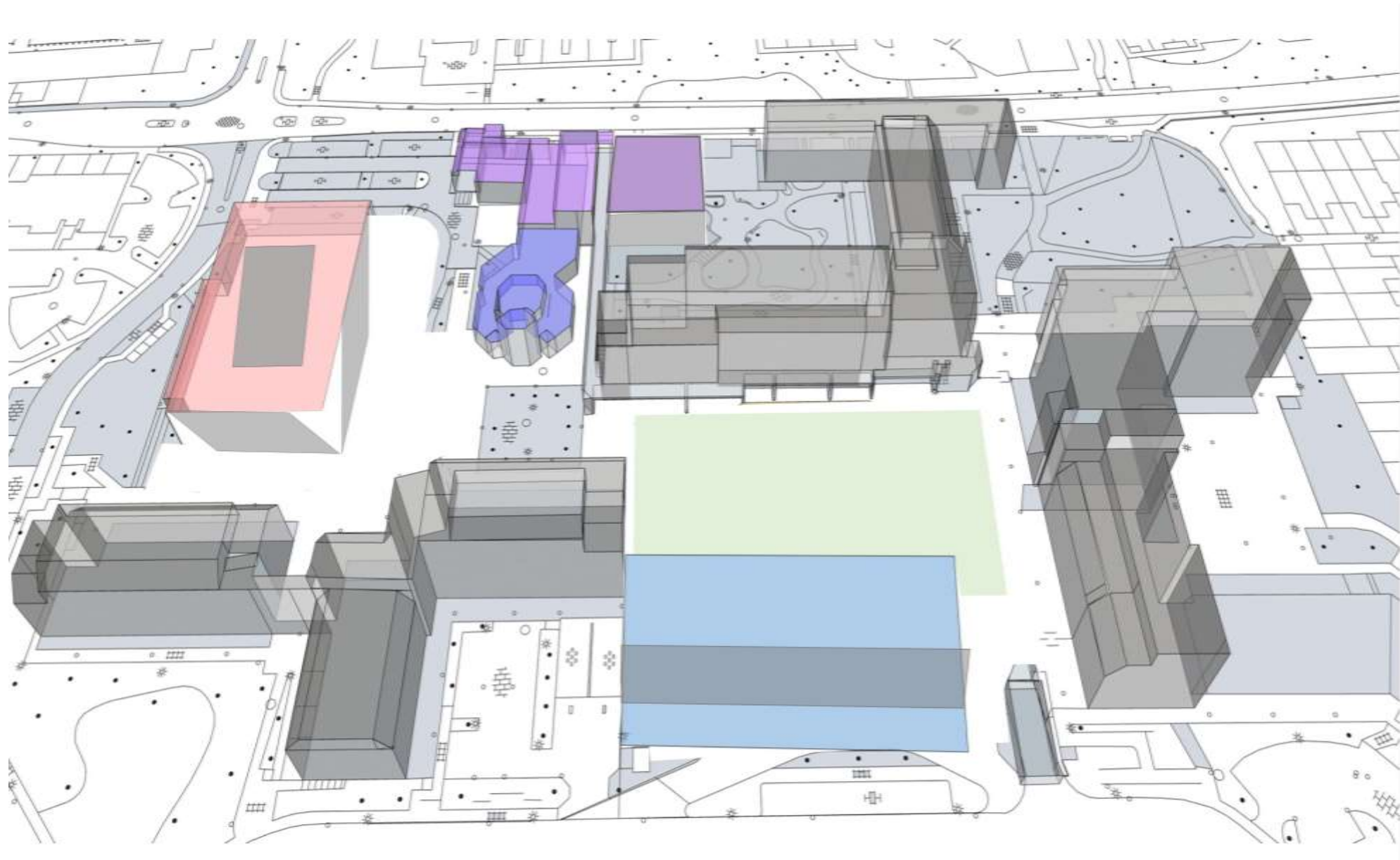
Fase 2:

nieuwe binnensportvoorziening verbinden met de Boekel
nieuwe winkels tpv sporthal



Fase 3:

Nieuwe functies tpv voormalige winkels



Nieuwe opgave:

- Herpositionering van functies
- Grondtransacties tussen gemeente en OCP
- Juridische en fiscale aspecten mbt VvE's, aanbesteding
- Toevoegen programma: wonen, zorg, maatschappelijk
- Groter en complexer
- Grotere investering voor Orange Capital
- Betrekken plek sporthal is voorwaarde



Vervolgstappen:

- Transitieplan binnensport: kan de sporthal versneld worden gesloopt?
- Besluitvorming binnensportaccommodaties
- Overeenkomst met Orange Capital ivm verder uitwerken plannen
- Tijdelijke / structurele functies in leegstaande winkels

Vooraf:

verder concretiseren van plannen en nader onderzoek naar haalbaarheid (ruimtelijk, technisch, programmatisch, financieel)



Geplande besluitvorming:

Einde 2021:

- Transitieplan sporthal De Heeg
- Nadere uitwerking ontwikkelrichting centrum De Heeg

Begin 2022:

- Besluitvorming IHP VO
- Besluitvorming Tweede tranche binnensportaccommodaties
- Eerste resultaten haalbaarheidsonderzoek centrum De Heeg



Indicatieve planning:

Uitgaande van het scenario dat herontwikkeling van het winkelcentrum dominant naar de plek van de huidige sporthal De Heeg gaat verschuiven, zal daar eerst een haalbaar plan, een bestemmingswijziging, sloop van de sporthal en een vergunning voor nieuwbouw nodig zijn. Pas dan kan Orange Capital starten met de bouw van nieuwe winkels. Met dit proces gaan jaren gepaard, waarmee de inhoud van de nieuwsbrief met de kennis van nu het meest realistische scenario weergeeft.

Met de kennis van nu...

- 2022: conclusie haalbaarheid ontwikkelrichting centrum De Heeg
 besluit bouw sporthal nabij Groene Loper (koppeling IHP VO)
 start planontwikkeling sporthal Groene Loper
 start planontwikkeling binnensport De Heeg
- 2023: planologische procedures (sporthal Groene Loper,
 binnensport De Heeg)
 planontwikkeling centrum De Heeg



Indicatieve planning:

- 2024: bouw sporthal Groene Loper
bouw en oplevering binnensportvoorziening De Heeg
planologische procedures centrum De Heeg
- 2025: sporthal Groene Loper gereed
sloop sporthal De Heeg
start bouw nieuw winkelblok tpv sporthal
- 2026: oplevering nieuw winkelblok tpv sporthal
- 2027: sloop winkelblok (o.a. voormalige supermarkt)
start vervangende nieuwbouw
- 2028: opwaarderen openbare ruimte centrum De Heeg
afronden centrumplan



Indicatieve planning:

Transitieplan sporthal De Heeg:

Onderzocht wordt of het mogelijk is de (grotere) verenigingen tijdelijk onder te brengen in de bestaande capaciteit van binnensportvoorzieningen. In dat geval kan de sloop van sporthal De Heeg starten ná oplevering van de nieuwe binnensportvoorziening De Heeg. Ten opzichte van de indicatieve planning levert dit circa één jaar versnelling op.

Planning sporthal Groene Loper nog afhankelijk van:

- Besluitvorming IHP VO
- Locatiestudie- en keuze
- Ruimtelijke samenhang en inpassing
- Beschikbaarheid / eigendom locatie
- Planologische procedures



Vragen?

