

Stand van zaken Centrumplan De Heeg

Domein Fysiek
01-04-2025

SCHOOL

OPENBARE
RUIMTE

WONINGEN

MENSEN



PARKEER
GARAGE

WINKEL
CENTRUM

KERK

DE
BOECKEL

SPORTHAL



Gemeente Maastricht

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
- Eerder al opgenomen in MJIP: 2,5mio investering (deel kosten al gemaakt)



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.

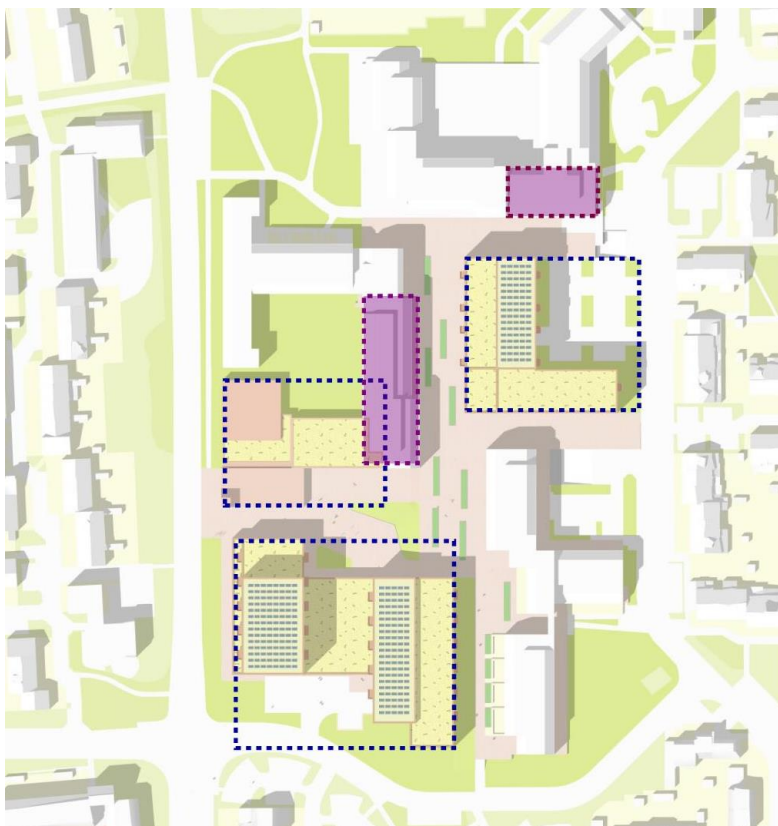


Voorwaarden

- 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.



Kansen & voorwaarden



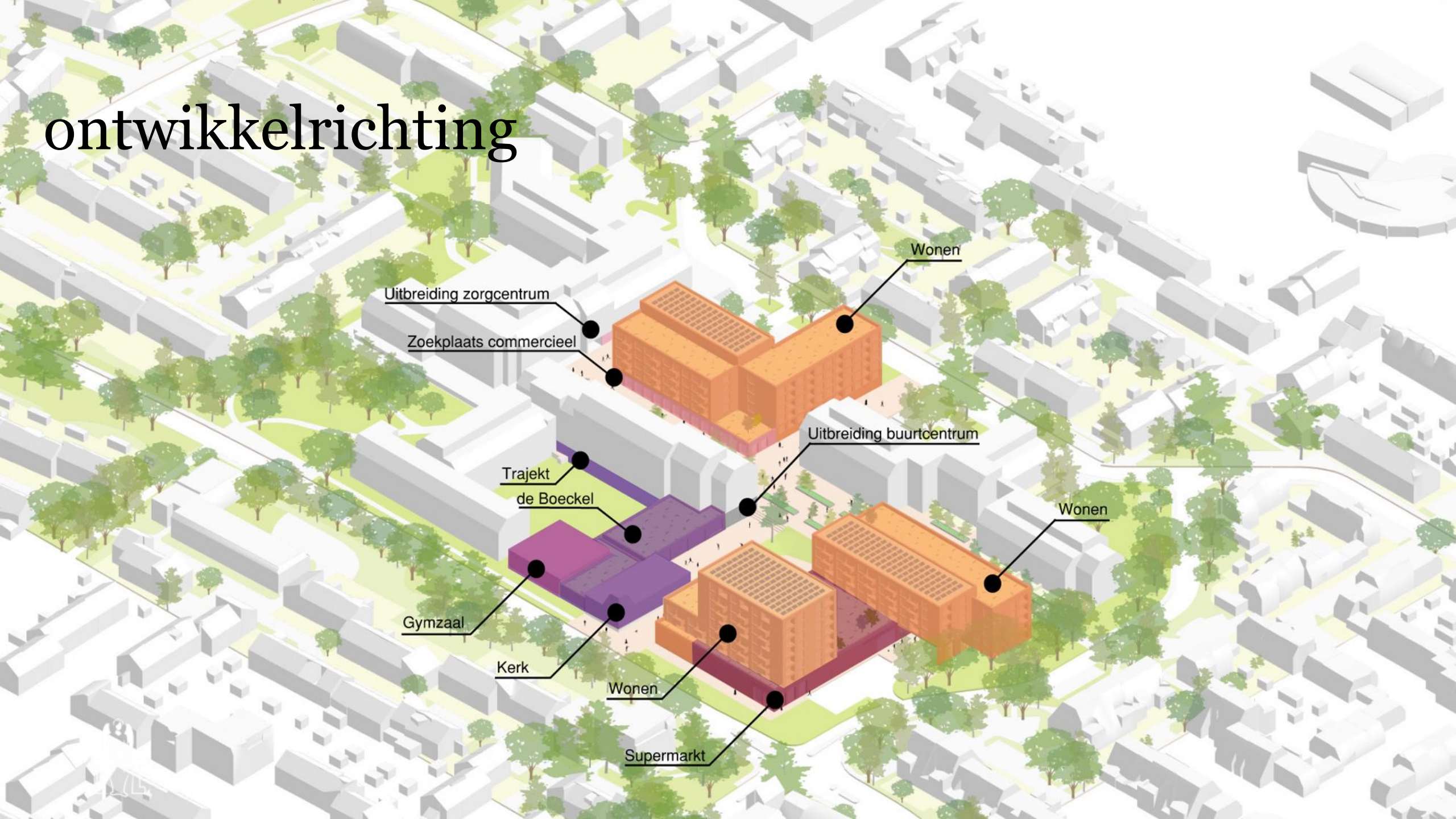
Ontwikkel locaties



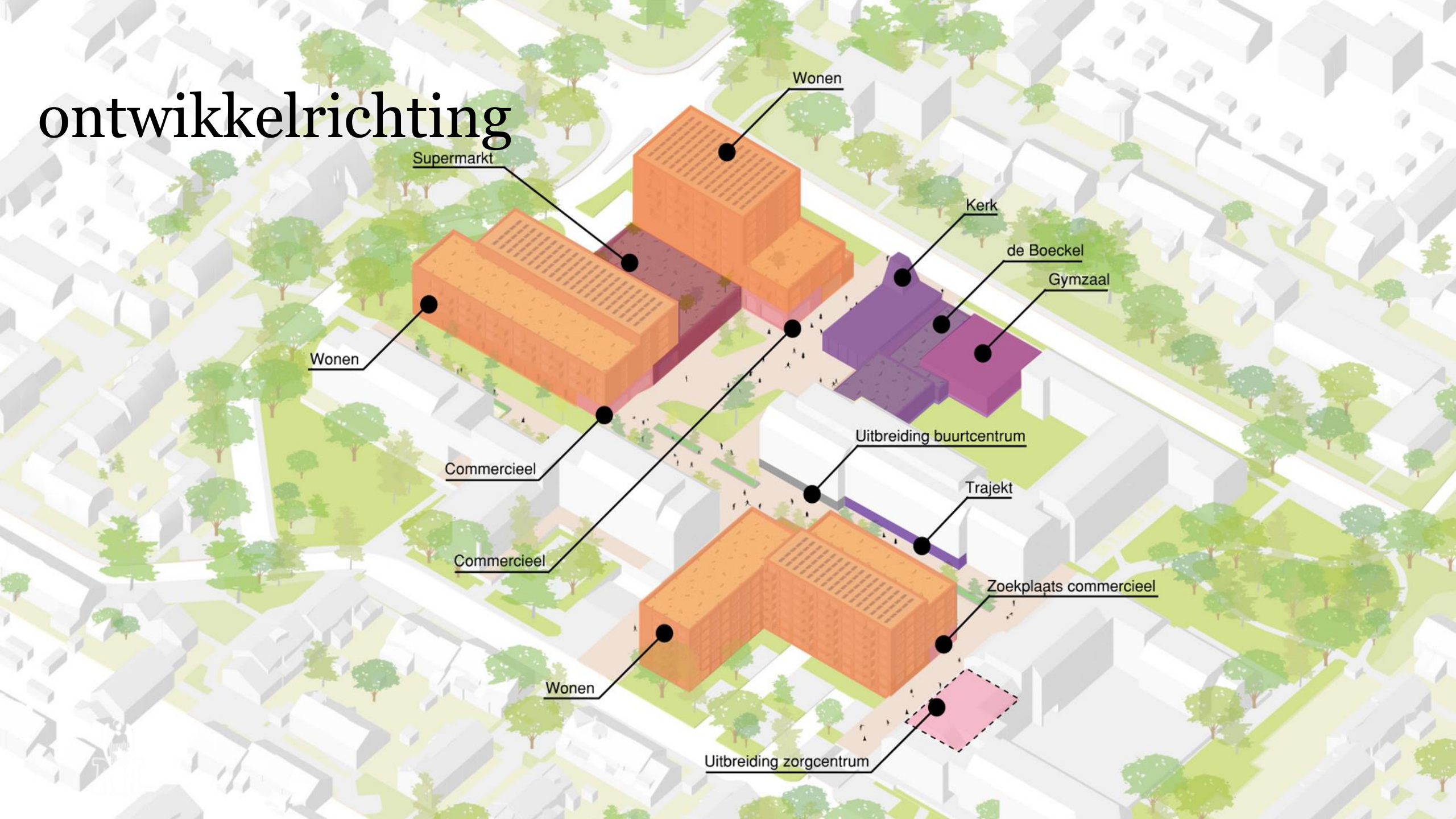
Kwalitatieve openbare ruimte



ontwikkelrichting

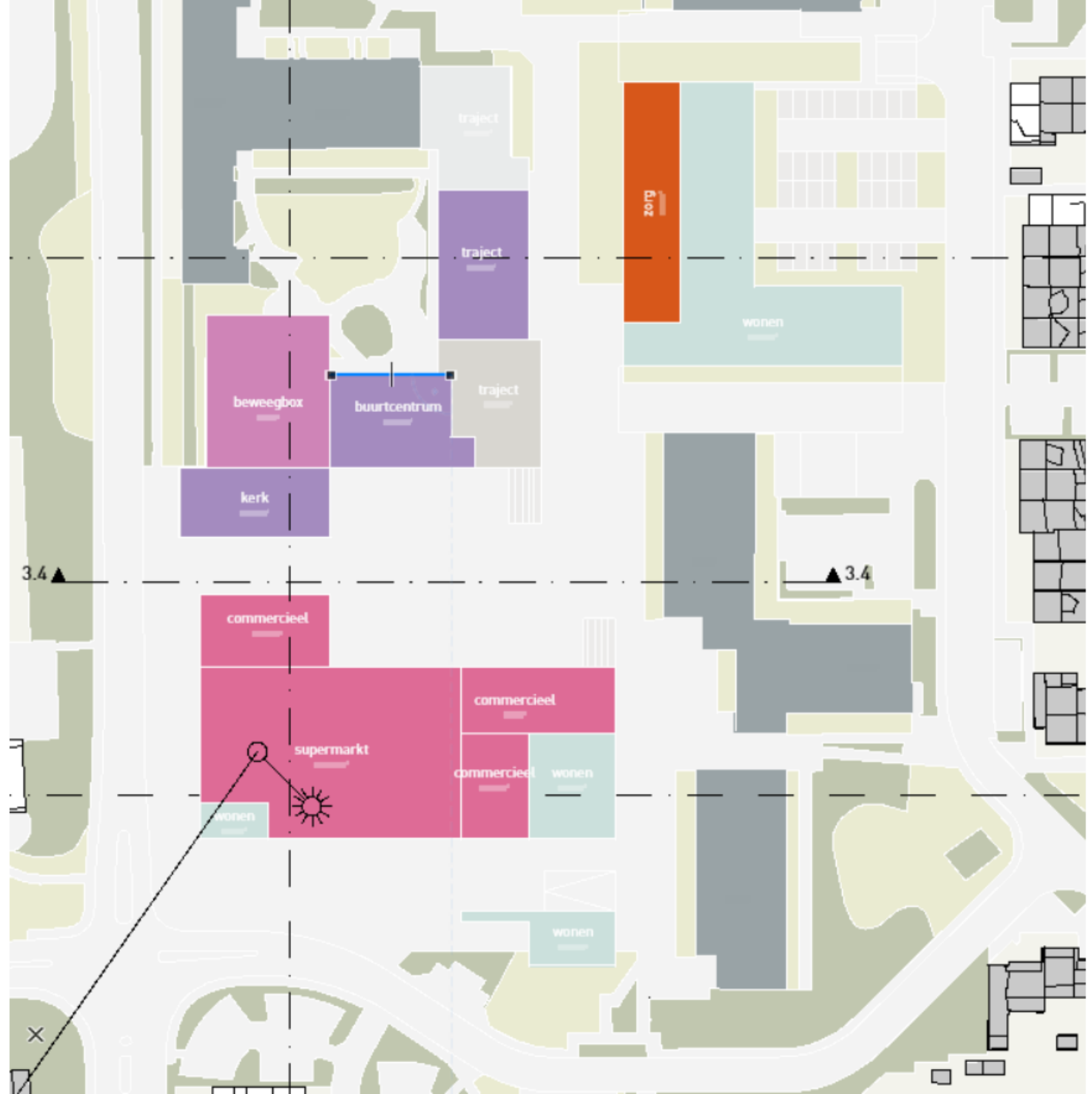


ontwikkelrichting



ontwikkelrichting

*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

Sfeerimpressie



An architectural rendering of a modern urban street scene. On the left, a multi-story brick building features large windows and 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 along the building, with several people walking. In the background, more modern buildings are visible under a blue sky with scattered clouds and a flock of birds flying. The overall atmosphere is bright and lively.

Sfeerimpressie



Actuele kansen:

- Synergie binnensport – ontmoeten (Boeckel - gymzaal - Kerk)
- Vestiging bibliotheek : samenwerking Trajekt
- Integrale versterking sociale en maatschappelijk functie centrum
- Efficiënter gebruik van gebouwen en ruimte
- Kansrijke ontwikkeling nieuwe winkels en woningen



Dat betekent concreet:

Van den kriching 2024 naar ontwikkelkader:

- Nieuwbouw voor De Boeckel: van 1400m² gemeenschapshuis (en kantoren) naar 300m² huiskamer voor De Heeg
- Een nieuw, compacter Kerkgebouw
- Trajekt verhuist naar voormalige winkelplint (eigendom CRA)
- Inpassen bibliotheek in voormalige winkelplint (eigendom CRA)
- Behoeftte aan 'koffiehuis' – doorontwikkeling Heegeneerke
- Beter / anders benutten bestaande parkeergarages



Regelen:

- Intentie overeenkomst gemeente – CRA
- Didam – staatssteun – aanbestedingen : oplosbaar
- Samenwerking parochiebestuur
- Synergie bibliotheek – Trajekt
- Verbeteren gebruik aanwezige parkeergarages
- Integrale versterking sociale en maatschappelijk functie centrum
- Efficiënter gebruik van gebouwen en ruimte
- Kansrijke ontwikkeling nieuwe winkels en woningen



Samenwerking met CRA:

CRA is eigenaar van de bestaande winkelruimten, dus partner in de centrumontwikkeling

- intentieovereenkomst sluiten gemeente - CRA
- CRA koopt locatie sporthal van gemeente tbv supermarkt winkels en woningen (obv onafhankelijke taxatie)
- CRA herontwikkelt huidige supermarkt tot (zorg)wonen
- Gemeente opdrachtgever voor openbare ruimte
- Gemeente opdrachtgever voor nieuwe Boeckel en kerkgebouw



Vervolg:

Raadsvergadering 27 mei 2025 (domein Fysiek 13 mei 2025)

Voorstel tot besluit:

- ontwikkelkaders centrumplan De Heeg
- intentieovereenkomst gemeente – CRA
- Uitwerken financieel kader



Planning:

Q3 2025	start bouw nieuwe binnensportvoorzieningen (1 jaar bouwtijd)
t/m 2025	uitwerking (financiële) kaders en samenwerking partners
2026	voorbereidingen en ruimtelijke procedures
2026/2027	bouw nieuwe Boeckel en kerkgebouw
2027/2028	sloop sporthal, bouw nieuwe woningen en winkels fase 1
2029/2030	nieuwe (zorg)woningen en voorzieningen fase 2

NB: afhankelijk van o.a. doorloop ruimtelijke procedures
en externe factoren (o.a. stikstof, netcongestie)





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?