



Van: Burgemeester en Wethouders
Aan: Gemeenteraad
Collegevergadering: 22 april 2025
Domeinvergadering: 13 mei 2025
Portefeuillehouder: Wethouder Bastiaens
Opsteller: Camiel Kruchten
E-mail adres: camiel.kruchten@maastricht.nl
Telefoonnummer: 043-35
Afdeling: Projecten
Volgnummer: 43-2025
Registratienummer: 2025.01484
Raadsvergadering: 27 mei 2025
Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Centrum De Heeg

Samenvatting

Aan de hand van het in 2022 door de raad vastgestelde startdocument voor de ontwikkelingen in het centrum van De Heeg, is er een structuurontwerp uitgewerkt. Dit vormt een samenhangende ruimtelijke en programmatische basis voor de hierna te ontwerpen gebouwen en openbare ruimten. Er wordt onder meer ingezet op een nieuwe Boeckel, kerkgebouw, nieuwe winkels, (zorg)woningen, vergroening en verbetering van de openbare ruimte. Een groen en aantrekkelijke centrum, ruimte en faciliteiten voor ontmoeting en aandacht voor gemeenschappelijkheid zijn leidende principes bij het ontwerpen van zowel gebouwen als van de openbare ruimten.

De ontwerpen van gebouwen en openbare ruimte, de financiële kaders en de samenwerking met de gebiedspartners worden de komende maanden verder uitgewerkt. Einde 2025 wordt aan de raad een grondexploitatie voorgelegd ter besluitvorming.



Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met het structuurontwerp voor de herontwikkeling van het centrum van De Heeg, een en ander zoals uitgewerkt in bijlage 2 en zoals beschreven in dit raadsvoorstel.
2. Het college opdracht te geven om, op basis van besispunt 1, uiterlijk einde 2025 een financieel kader en/of een grondexploitatie voor de herontwikkeling van het centrum van De Heeg ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

1. Aanleiding en bevoegdheden

In 2017 is het project centrumplan De Heeg in het leven geroepen om voor De Heeg weer een aantrekkelijk centrum te maken. Dit project verbindt en coördineert betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. In onderlinge samenhang worden de thema's Winkelen, Bereikbaarheid en parkeren, Ontmoeten, Bewegen en Leren verbonden tot een integraal geheel. Ondanks dat de afzonderlijke thema's hun eigen dynamiek en tempo hebben, wordt er zoveel mogelijk ingezet op een totaalaanpak.

Op 20 juli 2021 heeft uw raad het college opdracht gegeven om de (her)ontwikkeling van centrum De Heeg actief op te pakken en daarvoor een aantal kwalitatieve criteria vast te stellen. In nauwe afstemming met Orange Capital Partners (de toenmalige eigenaar van de winkelruimten) is daaraan gewerkt, waarna uw raad op 31 mei 2022 heeft besloten om een startdocument met uitgangspunten voor de herontwikkeling voor het centrum van De Heeg vast te stellen. Daarin werd onder meer besloten om een nieuwe binnensportaccommodatie te bouwen en vervolgens de sporthal te slopen, zodat op deze plek nieuwe winkels en woningen gebouwd kunnen worden.

Sinds 2022 werd voor Orange Capital Partners ook duidelijk dat zij de (her)ontwikkelingsopgave niet zelf zou gaan oppakken. Vanwege de grote complexiteit, langere doorlooptijd en de beperkte eigen capaciteit, werd door de ontwikkelaar besloten om de winkelruimten te verkopen aan een nieuwe eigenaar met specifiekere kennis en ervaring op gebied van herontwikkeling.

CRA Vastgoed nieuwe eigenaar winkelruimten

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. Steeds met als doel 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.

Verbeterkansen gepresenteerd

Sinds de start van dit project is de buurt op zeer regelmatige basis geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkelingen. Zo zijn op dinsdag 9 juli 2024, samen met CRA Vastgoed, de eerste visuele ideeën en schetsen voorgelegd aan de wijkbewoners. Zoals eerder aangegeven biedt een bredere kijk op deze opgave nieuwe mogelijkheden en extra kansen.

Dit project betekent niet alleen een ruimtelijke verbetering, maar ook een sterke sociale en maatschappelijke impuls voor de wijk, waar in de afgelopen 50 jaar nauwelijks investeringen zijn gedaan. Ook in de in wording zijnde omgevingsvisie 2040 wordt het belang van een aantrekkelijke en volwaardig hart van De Heeg benadrukt. Vooral de ontmoetingsfunctie is daarbij van groot belang. De toevoeging van een compleet aanbod aan voorzieningen – op sociaal, maatschappelijk en economisch vlak – en een substantiële uitbreiding van het aantal woningen (met name voor zorgbehoevenden, starters en senioren) bevorderen de doorstroming binnen de wijk. Daarnaast trekt het nieuwe doelgroepen aan en vergroot het zowel kwalitatief als kwantitatief het verzorgingsgebied van De Heeg.

Bevoegdheden

Eigenaar CRA is zelf verantwoordelijk en bevoegd om plannen te maken voor de verbetering van de winkelruimten in centrum De Heeg. Omdat wordt ingezet op integrale kwaliteit, is samenwerking met gemeente een voorwaarde om tot resultaat te komen.

Gemeente is publiekrechtelijke bevoegd om mee te werken aan de benodigde ruimtelijke procedures en vergunningsaanvragen om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch te volbrengen.

Aangezien gemeente ook eigenaar is van diverse percelen, appartementsrechten en vastgoedobjecten die betrokken worden in de beoogde (her)ontwikkeling, is zij ook privaatrechtelijk bevoegd om mee te werken aan de benodigde transacties in dit kader. Het aangaan van een intentieovereenkomst met CRA – waarin partijen de afspraken vastleggen om te komen tot een ruimtelijk en financieel haalbaar plan - is op grond van artikel 160 van de Gemeentewet een bevoegdheid van het college.



2. Beoogd effect

Het door uw raad in 2022 vastgestelde kader is onverminderd de basis voor de centrumontwikkeling De Heeg. 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 supermarktlocatie.

Het nieuwe buurtcentrum De Boeckel wordt 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 nieuwe buurtcentrum krijgt de sfeer en uitstraling van een huiskamer. Het is daardoor aantrekkelijk voor vele doelgroepen en nodigt uit tot divers gebruik. In de basis compact van opzet en flexibel uit te breiden als dat nodig is voor grotere evenementen. Dat kan bijvoorbeeld door tijdelijk een paviljoen te koppelen aan de bestaande bebouwing.

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.

Er is door de raad eerder al besloten om een *nieuwe gymzaal* te bouwen. Hiervoor is al voorzien dat fysieke samenwerking met een nieuw buurtcentrum en kerkgebouw mogelijk is en dit ruimere gebruiksmogelijkheden geeft.

De nieuwe gymzaal, het nieuwe kerkgebouw en het nieuwe buurtcentrum zijn zelfstandige functies die ruimtelijk in elkaars nabijheid liggen, als het ware een drie-eenheid. Daardoor bieden ze uitstekende kansen om van elkaars mogelijkheden gebruik te maken en synergie te bereiken.

De herkenbaarheid en zichtbaarheid van het centrum nemen fors toe. Alle belangrijke ontmoetingsfuncties worden gesitueerd rondom het nieuwe hart van de wijk: een nieuw en aantrekkelijk plein als ontmoetingsruimte.



Het voornemen is om de *Langendaal open te stellen* ter hoogte van het centrum, zonder doorgaand verkeer via deze route te stimuleren. Bijvoorbeeld door de bussluis te verplaatsen. Dit vergt nog nader onderzoek. De vindbaarheid en bereikbaarheid voor bezoekers van zowel binnen als buiten De Heeg kan daardoor toenemen en het bevoorraden van de nieuwe winkels kan plaatsvinden via de Langendaal, waardoor vrachtverkeer niet meer via de Cuyleborg het woongebied in hoeft.

Er worden *ruim 150 nieuwe woningen toegevoegd* waardoor de diversiteit van het woningaanbod in De Heeg toeneemt. Appartementen in diverse types en prijsklassen waarmee een brede doelgroep kan worden bediend. Hierdoor ontstaan er nieuwe woonkansen voor onder meer starters, doorstromers en mensen met een zorgvraag. Het toevoegen van meer woningen leidt ook tot vergroting van het draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen. Uiteraard zijn de gemeentelijke eisen voor betaalbaarheid en woonoppervlak van toepassing.

Groenstructuren in en rondom het centrum worden verbeterd en 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 aan ontmoeten.

3. Argumenten

1.1 Het structuurontwerp is de basis voor de verdere uitwerking

Op initiatief van CRA en in nauwe afstemming met gemeente is de afgelopen periode gewerkt aan een integraal structuurontwerp. De belangrijkste kansen en uitgangspunten op gebied van landschap, stedenbouw en verkeer zijn daarin samenhangend ruimtelijk uitgewerkt. Ook zijn de beoogde programmatische uitgangspunten op gebied van wonen, winkels en maatschappelijke functies verder uitgewerkt. Het structuurontwerp vormt daarmee de ruimtelijke en programmatische basis voor de respectievelijke ontwerpen van gebouwen, openbare ruimten en infrastructuur.

2.1 Op basis van het structuurontwerp volgt einde 2025 een grondexploitatie

De komende periode wordt gewerkt aan verdere planuitwerking, aan financiële afspraken met CRA en met betrokken partners en aan een grondexploitatie voor het gehele plangebied. Voor het einde van 2025 leggen wij een grondexploitatie voor aan uw raad ter vaststelling.



4. Kanttekeningen

1.1 Geen losse maatregelen; structuurontwerp als integraal pakket

Het structuurontwerp moet worden gezien als een integraal pakket van fysieke maatregelen die elkaar onderling versterken en over en weer afhankelijkheden kennen. Het eventueel weglaten of substantieel aanpassen van onderdelen heeft mogelijk grote consequenties waardoor er mogelijk suboptimale oplossingen of slechts beperkte (meer)waarde ontstaan.

5. Financiën

In 2019 werd er in de programmabegroting (onderdeel MJIP) alvast een bedrag van €2,5 mln. opgenomen als investering in het centrum van De Heeg. In de actuele programmabegroting 2025 is dit bedrag (na aftrek van reeds gemaakte kosten uit het voorbereidingskrediet en na indexering) circa €2,8 mln.

Aan de hand van het structuurontwerp worden de komende periode de financiële kaders verder uitgewerkt. Als basis zal de gemeente een grondexploitatie opstellen waarin het totaal van kosten voor publieke gebouwen en functies, bouw- en woonrijp maken en opbrengsten uit grondverkoop worden opgenomen. Daarbij worden ook van CRA bijdragen verwacht in de te maken plankosten en in de investering in openbare ruimten. De herontwikkeling van de thans nog bestaande winkels (met onder andere de Jumbo supermarkt), zal CRA voor eigen rekening en risico herontwikkelen tot (zorg)wonen.

De eerste financiële verkenningen laten zien dat de kwalitatieve opwaardering van openbare ruimten en publieke gebouwen leidt tot een aanvullende onrendabele top ten opzichte van de eerdere raming. Naar verwachting kan dit niet geheel met hogere grondopbrengsten vanwege een groter woonprogramma worden opgevangen binnen de planexploitatie. De voorlopige inschatting is dat de bandbreedte van de aanvullende onrendabele investering circa €1,5 tot €2,5 mln. bedraagt. Daarvoor wordt nog dekking gezocht binnen bijvoorbeeld de MJOP stedelijke ontwikkeling en door middel van bijvoorbeeld cofinanciering vanuit sociaal domein voor het beleidsplan ontmoeten. Besluitvorming over het beleidsplan ontmoeten moet nog plaatsvinden. Hierdoor is er op dit moment nog onzekerheid over zowel de aanwezigheid als de hoogte van eventuele dekking daarbinnen voor de benodigde investering.

De komende maanden wordt gewerkt aan verdere planuitwerking, aan financiële afspraken met CRA en met betrokken partners en aan een grondexploitatie voor het gehele plangebied. Voor het einde van 2025 leggen wij een grondexploitatie voor aan uw raad ter vaststelling.



6. Vervolg

Nadat met CRA de intentieovereenkomst is gesloten, worden de plannen en de financiële aspecten verder uitgewerkt. Voor het einde van 2025 wordt er een grondexploitatie aan uw raad voorgelegd ter vaststelling. Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan het maken van afspraken met de overige betrokken partners (kerkbestuur, Qpark, Trajekt, stichting 't Heegeneerke, Centre Céramique, buurtnetwerk Like de Heeg).

De beoogde plannen voor het centrum van De Heeg gaan vooral en allereerst over mensen. Over ontmoeten, verbinden, gezondheid, leefbaarheid en –kwaliteit. Over betekenisvolle gemeenschappen en bewoners van De Heeg daartoe de mogelijkheden krijgen. Bestaande en toekomstige verenigingen, initiatieven en betrokken bewoners brengen de ziel in (het centrum van) De Heeg. Gebouwen, pleinen en bomen dragen hier weliswaar aan bij, maar zijn geen doel op zich. Naast de ontwikkeling van de fysieke onderdelen van het centrumplan, wordt er sinds 2024 in het bijzonder ook aandacht besteed aan sociale en maatschappelijke aspecten. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met sociale en maatschappelijke partners zoals onder meer Trajekt, kerkbestuur, bibliotheek, verenigingen, de huisarts en het buurtnetwerk op. Met name wordt er gezocht naar verbinding van maatschappelijke initiatieven en het creëren van synergie. Samenwerking en efficiënt en effectief ruimtegebruik is daarvoor de basis. Collectief boven individueel. Niet ieder voor zich, maar samen met en voor elkaar. De inzet is om faciliteiten en voorzieningen zoveel mogelijk te delen en voor elkaar open te stellen waardoor de uitkomst van de maatschappelijke som groter is dan de optelsom der delen. Deze houding blijft de basis waarmee we met alle betrokken maatschappelijke partners de samenwerking willen aangaan.

7. Communicatie

Bij de verdere ontwikkeling van (deel)plannen wordt de eerdere participatieve aanpak onverkort doorgezet. Het spreekt vanzelf dat de bewoners van De Heeg, Buurtnetwerk Like De Heeg en de gebiedspartners daarbij betrokken worden. Via informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven, raadsinformatiebrieven en inloopbijeenkomsten worden bewoners en belanghebbenden geïnformeerd over de verdere voortgang en uitwerking van de plannen.



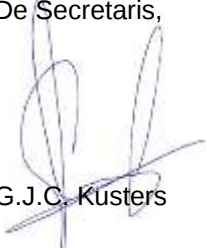
8. Bijlage

Bijlage 1 Raadsbesluit

Bijlage 2 structuurontwerp

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,



G.J.C. Kusters

De Burgemeester,



W.A.G. Hillenaar



Raadsbesluit

Bijlage 1

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 april 2025, Afdeling Projecten, registratienummer. 2025.01484;

gelet op artikel 160 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het structuurontwerp voor de herontwikkeling van het centrum van De Heeg, een en ander zoals uitgewerkt in bijlage 2 en zoals beschreven in dit raadsvoorstel.
2. Het college opdracht te geven om, op basis van beslispointe1, uiterlijk einde 2025 een financieel kader en/of een grondexploitatie voor de herontwikkeling van het centrum van De Heeg ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 mei 2025.

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}