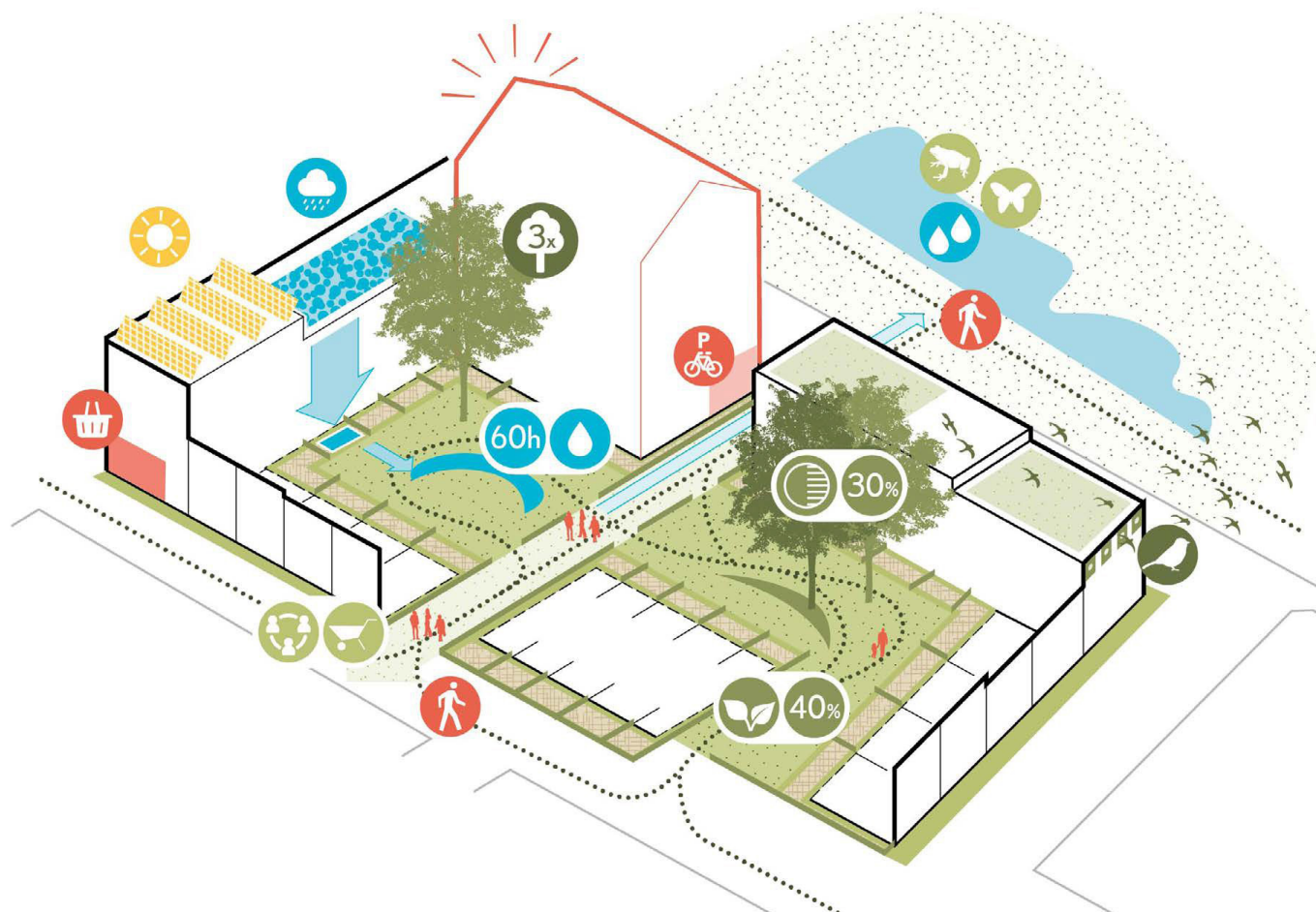




Verkenning haalbaarheid ambities en ruimteclaims

Omgevingsvisie 2040

Bijlage botsproeven in kader van Omgevingseffectrapportage
november 2025

Botsproeven

In de omgevingsvisie worden diverse ambities met ruimteclaims per gebied benoemd. In deze verkenning wordt de haalbaarheid van de in de omgevingsvisie benoemde combinatie van ambities en ruimteclaims per gebied aan de hand van een aantal ruimtelijke botsproeven in gebiedsuitwerkingen getoetst. In de botsproeven is onderzocht of de stapeling van ambities in het gebied haalbaar is, welke ruimteclaims mogelijk botsen, wat de gevolgen kunnen zijn, en of er maatregelen zijn die genomen kunnen worden om de ambities toch op andere wijze te realiseren.

Voor onderstaande gebiedsprofielen is een botsproef gedaan aan de hand van een gebiedsuitwerking:

- *Gebiedsprofiel Stadsrand:*
Herontwikkeling centrum De Heeg
Initiatiefplan ontwikkelaar
- *Gebiedsprofiel Parochiewijken:*
Transformatie Pottenberg West
Verkenning corporatie
- *Gebiedsprofiel Stedelijk gebied:*
Griendkwartier
Gebiedsvisie Spoorzone
- *Gebiedsprofiel Dynamisch gebied:*
Stationskwartier
Gebiedsvisie Spoorzone

Bij de botsproeven zijn de gebiedsgerichte en de volgende thematische ambities en ruimteclaims uit de omgevingsvisie meegenomen: Wonen,

< Afbeelding omslag:

Ambities en eisen voor het bouwblok

Bron: Stedenbouwkundig plan Trega-Zinkwit

Economie, Ontmoeten, Cultureel erfgoed, Bodem en water, Groen, Energie, Mobiliteit en Leefkwaliteit.

Conclusies

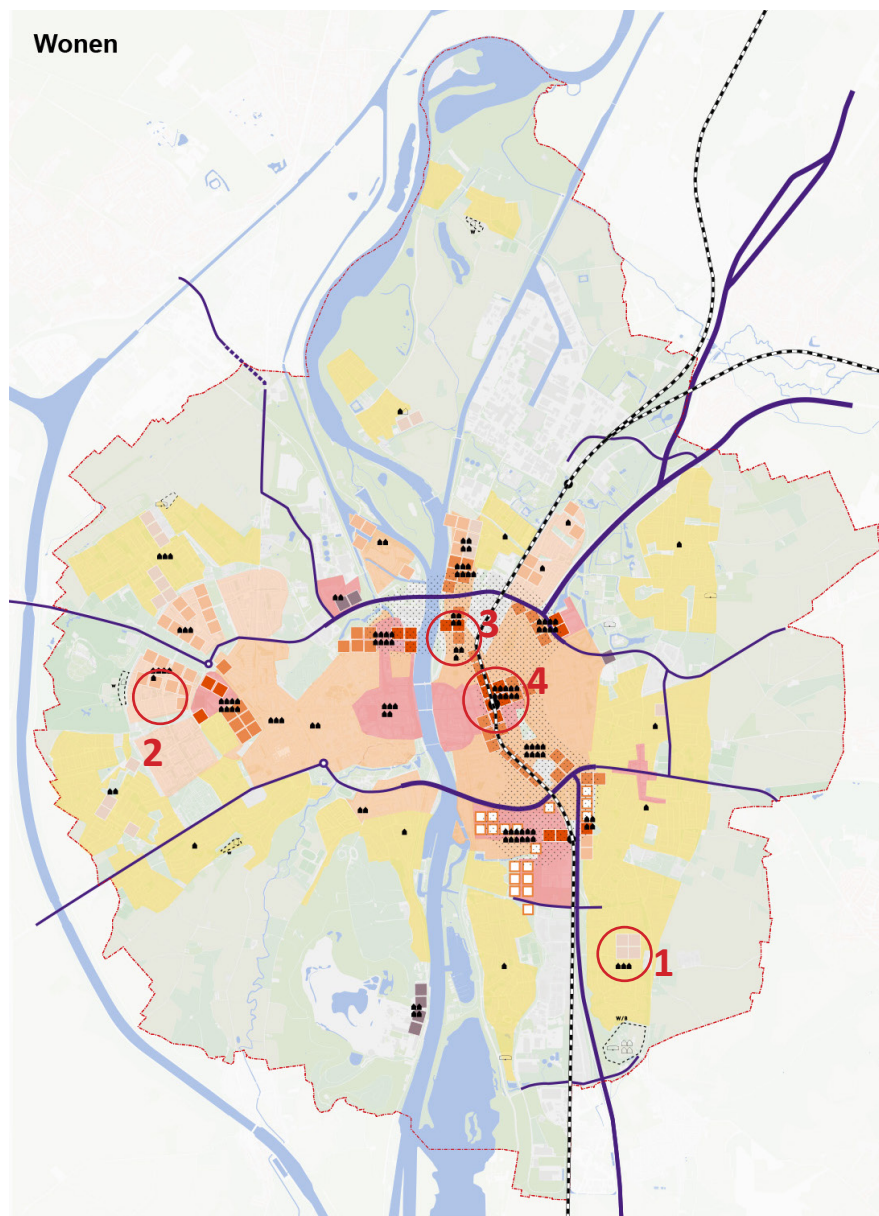
De botsproeven leveren het beeld op dat de beoogde stapeling van ruimteclaims en ambities in de gebieden haalbaar is. Maar tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat sommige ambities zouden kunnen botsen als onderdelen van de visie niet of te langzaam tot uitvoering komen. Potentiële knelpunten zijn:

1. Verdichting vs. leefkwaliteit
2. Verdichting vs. klimaatadaptatie en groen
3. Klimaatadaptatie vs. parkeren
4. Verdichting vs. haalbaarheid

Betreft de mogelijke knelpunten 1, 2 en 3 is het advies om zoals de omgevingsvisie beschrijft de 'leefkwaliteit' en 'vergroening en klimaatadaptatie' voorwaardelijk te maken voor nieuwe ontwikkelingen. De snelheid en mate van verdichting wordt daarmee gekoppeld aan de mate waarin invulling gegeven wordt aan ambities op het vlak van klimaatadaptatie (solidair watersysteem), vergroening (groennorm) en leefkwaliteit (zorgvuldige verdichting).

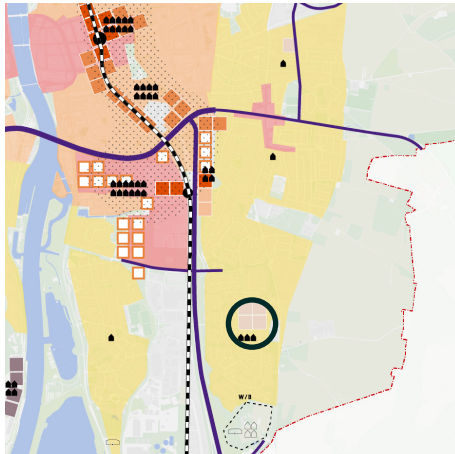
Voor punt 4 geldt het voorbehoud dat de snelheid van verdichting gekoppeld is aan bovenplanse investeringen in infrastructuur, groen, klimaatadaptatie en voorzieningen. Het is dan ook van belang om voldoende middelen te reserveren en ontwikkelingen te koppelen aan subsidies van andere overheden.

verkenning haalbaarheid ambities en ruimteclaims



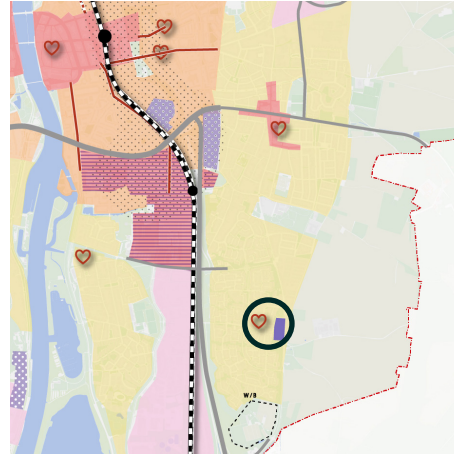
Themakaart Wonen uit Omgevingsvisie 2040 incl. aanduiding botsproeven

Stadsrand I De Heeg



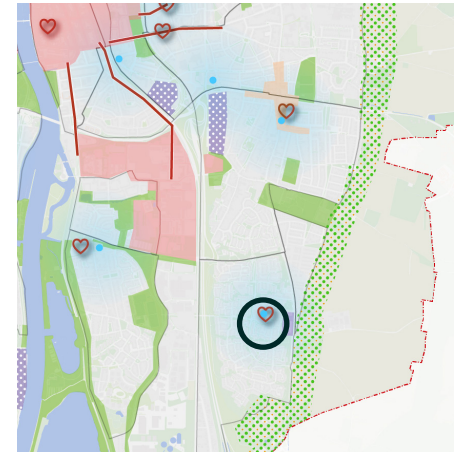
Wonen

- Toevoegen 150-300 woningen in luwe stadsrand
- Solidaire mix
- Levensloop bestendig (doorstroom)



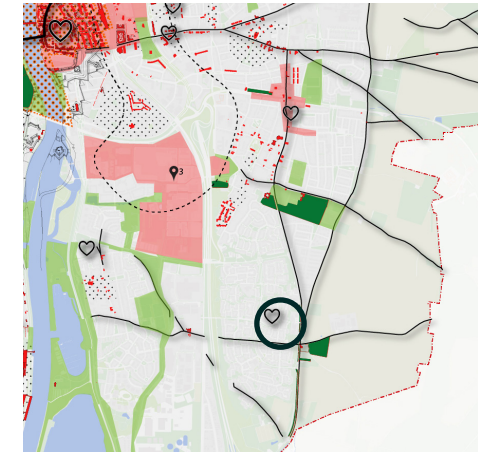
Economie

- Kloppend hart met winkels, horeca en voorzieningen
- Vergroten draagvlak



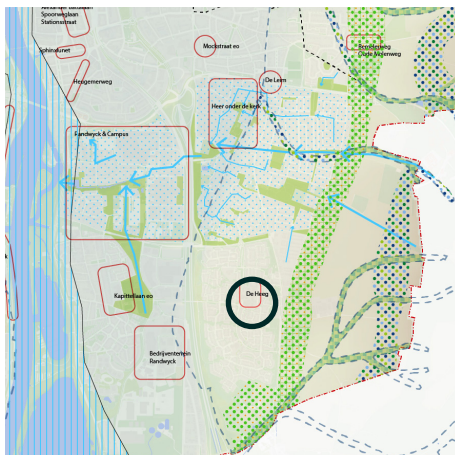
Ontmoeten

- Kloppend hart met ruimte voor ontmoeting (binnen en buiten)
- Zoeklocatie woonzorgzone
- Gezonde leefomgeving



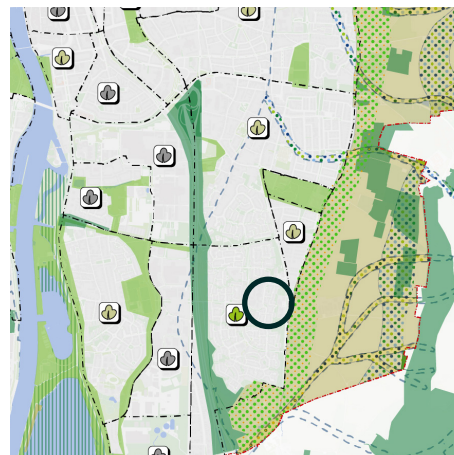
Cultureel erfgoed

- Ruimte voor laagdrempelige culturele ontmoetingen en kleinschalige evenementen
- Kunst in de openbare ruimte



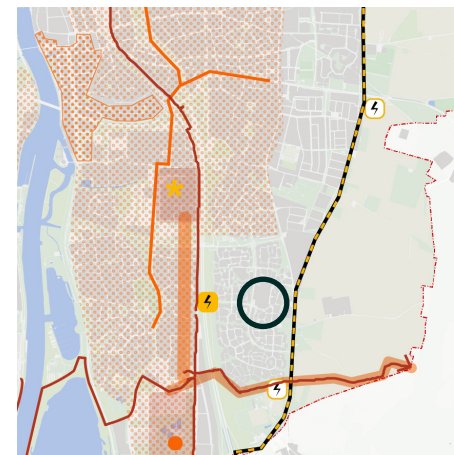
Bodem en water

- Lokaal wateroverlast bij hevige regenval
- Druppel lokaal bufferen, hergebruiken en infiltreren



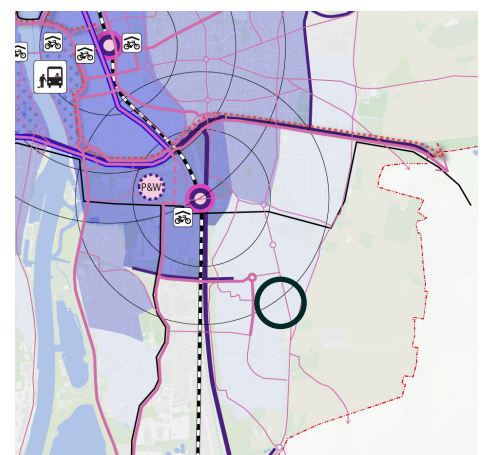
Groen

- Groennorm bijna gehaald
- Beperkte opgave: zicht op 3 bomen
- Koele & groene plekken en routes
- Stimuleren bewegen en ontmoeten



Energie

- Planmatige buurtaanpak electriciteitsnet
- Beperken energievraag door isolatie
- Lokale opwek energie op daken



Mobiliteit

- Dagelijkse voorzieningen binnen 15 minuten
- Aantrekkelijke wandel- en fietsroutes
- Verlagen parkeerdruk door geclusterde parkeervoorzieningen en deelauto's

Stadsrand I De Heeg

De botsproef stadsrand betreft de herontwikkeling van Roserije, het kloppend hart van de Heeg. Dit buurtcentrum was verouderd, de supermarkt dreigt te vertrekken, de openbare ruimte is versteend en slecht toegankelijk en er is sprake van wateroverlast en verrommeling. De wijk is een ruim opgezette, groene bloemkoolwijk met een vergrijzende bevolking, zowel in het deel met veel koopwoningen als in het deel met een zeer hoog aandeel sociale woningbouw.

Wonen

In deze ontwikkeling kunnen 196 woningen gerealiseerd worden, zowel sociaal als betaalbaar. En dat is exclusief de zorgwoningen die net als de 196 woningen zorgen voor doorstroom in de buurt. De transformatie draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving, met een gezondere en solidaire mix, het realiseren van doorstroom en draagvlak voor voorzieningen in de buurt. Senioren kunnen in hun eigen buurt verhuizen naar een levensloopbestendige woning met zorg en voorzieningen om de hoek. En er komen woningen vrij voor jonge gezinnen en starters. Op basis van deze botsproef is het toevoegen van tussen de 150 en 300 woningen in de Heeg tot 2040 haalbaar.

Economie

De ontwikkeling van woningen in combinatie met de vernieuwing van de supermarkt, een gezondheidscentrum, kerk en andere voorzieningen draagt bij aan de economische vitaliteit en werkgelegenheid in de buurt.

Ontmoeting

Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van zorgwoningen en een gezondheidscentrum. In combinatie met de drempelloze woningen, voorzieningen en toegankelijke openbare ruimte met aanleidingen voor ontmoeting wordt de basis van een woonzorgzone gelegd. Ook worden er ruimtes gerealiseerd voor maatschappelijke voorzieningen zoals een kerk, bibliotheek sportdoos en buurtcentrum.

Cultuur

De ruimten van de kerk en het buurtcentrum zijn toegankelijke plekken voor culturele activiteiten. Ook in de nieuw in te richten openbare ruimte is plek voor kunst.

Bodem en water

In de huidige situatie leidt de versteende omgeving tot wateroverlast. De transformatie van het gebied gaat gepaard met een reductie van het verhard oppervlak en een toename van groen oppervlak. Zowel in de openbare ruimte als op de daken wordt daarom water lokaal gebufferd, hergebruikt en/of geïnfiltreerd.

Groen

De Heeg voldoet bijna aan de groennorm. Door het toevoegen van bomen en groen aan de openbare ruimte en groene daken op gebouwen draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van de streefnorm.

Energie

Het nieuw vastgoed voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen in de vorm van hoge isolatiewaarde en opwek op het dak. De vrijkomende woningen in de buurt kunnen worden verduurzaamd. door de corporatie

Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims



fotos bestaande situatie



impressie ontwerpschets gebiedsontwikkeling (dit is geen goedgekeurd plan)

Stadsrand I De Heeg

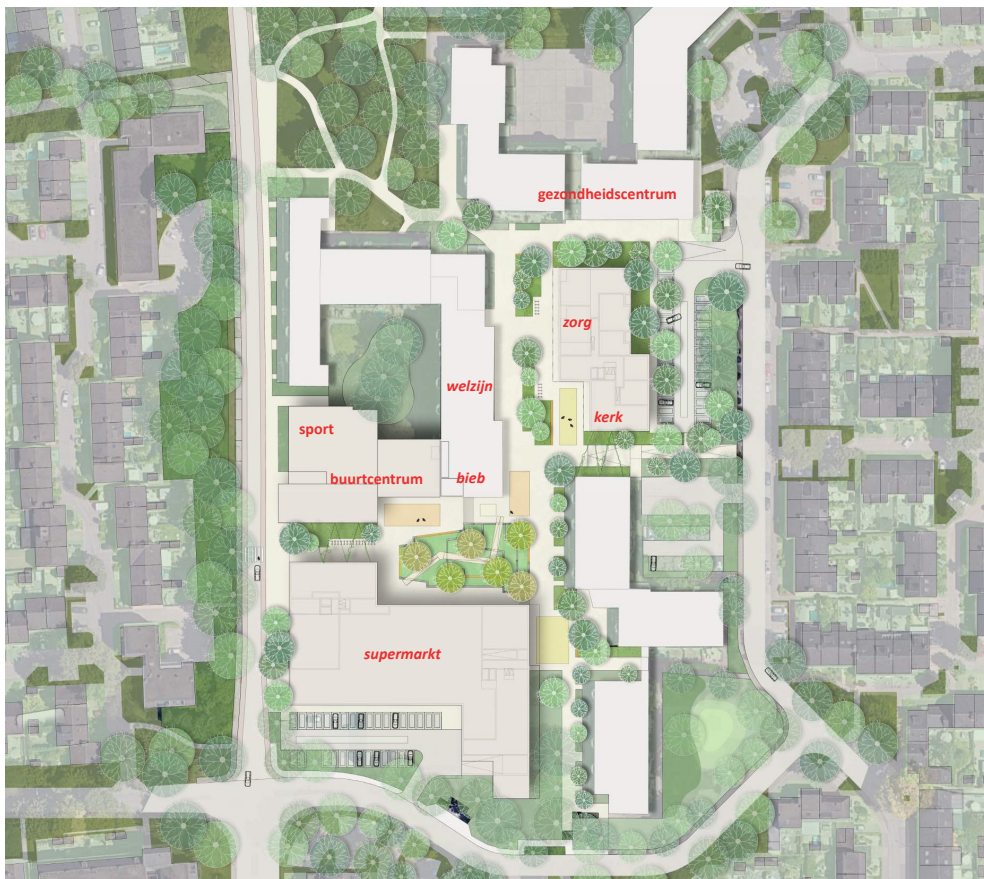


impressie ontwerpschets

of de nieuwe eigenaren.

Mobiliteit

Door een logische stedenbouwkundige opzet met actieve plinten en entrees aan de openbare ruimte en de vergroening van de openbare ruimte met goede wandelroutes en fietsvoorzieningen wordt wandelen, fietsen en ontmoeting gestimuleerd. Het buurtcentrum is bereikbaar met OV, en par-



schets met indicatieve aanduiding functies (dit is geen plan)

Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims

keren voor auto's is ondergronds (bestaan- de parkeergarage) en in pockets geclusterd.

Leefkwaliteit

Het toevoegen van woningen aan de be- staande buurt leidt niet tot knelpunten of verstoring op het gebied van geluid, tril- lingen, geur, licht of externe veiligheid. De leefkwaliteit van het centrum en de buurt krijgt juist een impuls. De buurt wordt zorg- vuldig verdicht door juist in het hart van de wijk, nabij voorzieningen, en nabij bestaan- de gestapelde bouw te verdichten zonder in het groen te bouwen. Zo worden nieuwe woningen toegevoegd, het centrum aan- trekkelijker en behoudt de buurt zijn groe- ne en luwe karakter.

Haalbaarheid, risico's en maatregelen

Deze botsproef onderbouwt de haalbaar- heid van de ambities in de stadsrand. Een risico zijn bezuinigingen op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie bij de plan- uitwerking. Om hittestress en wateroverlast te voorkomen moet de vergroening en kli- maatadaptatie voorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling. Dit kan geborgd worden door de uitwerking en vaststelling van de Groen- norm en een programmatische aanpak Ver- groening en klimaatadaptatie.

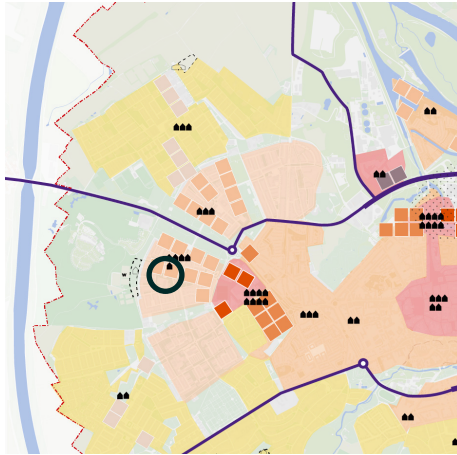


- H2 Kleine voertuigen kunnen afdrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat)
- H3 Kleine voertuigen kunnen afdrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat, onveilig voor kinderen en ouderen)
- H4 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen
- H5 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen, gebouwen kwetsbaar voor structurele schade en falen (instortingsgevaar) bij minder robuuste gebouwen.
- H6 Onveilig voor mensen en voertuigen, alle gebouwen kwetsbaar voor falen (instortingsgevaar)

Overstromingskaart Waterschap Limburg met de risico's op overstromingen die we voor het jaar 2100 op basis van klimaatverandering verwachten.

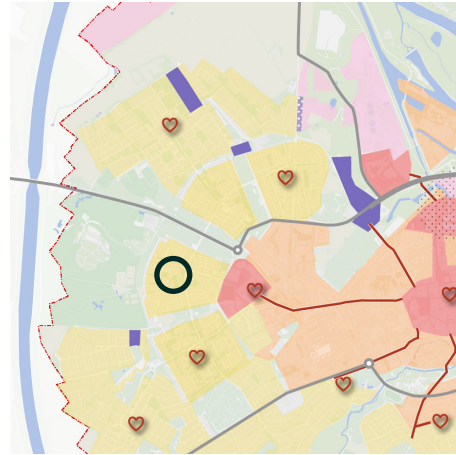
Parochiewijk | Pottenberg

Ambities & Ruimteclaims



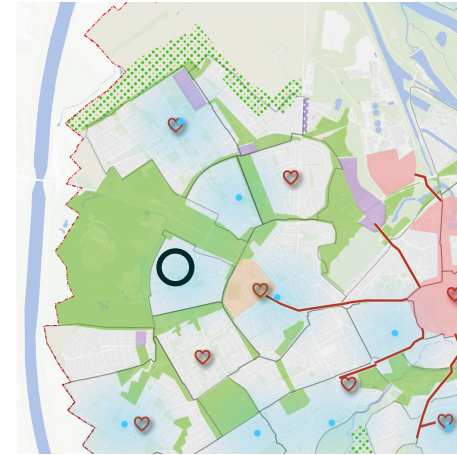
Wonen

- Toevoegen 250-500 woningen
- Gemengde stadsbuurt
- Solidaire mix
- Levensloop bestendig (doorstroom)



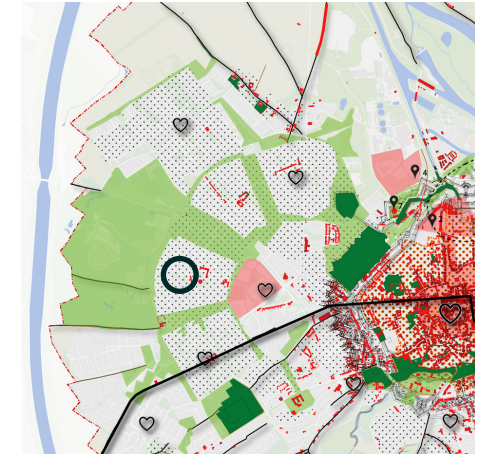
Economie

- Betaalbare ruimte voor werken in de buurt (stadsverzorgend)
- Vergroten draagvlak voorzieningen
- Verbinding met Brusselse poort



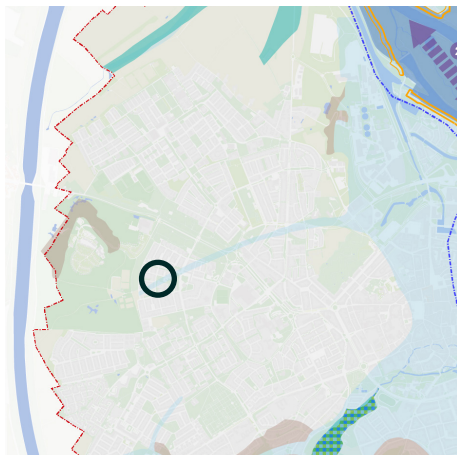
Ontmoeten

- Informele ontmoetingsplekken
- Zoeklocatie woonzorgzone
- Gezonde leefomgeving



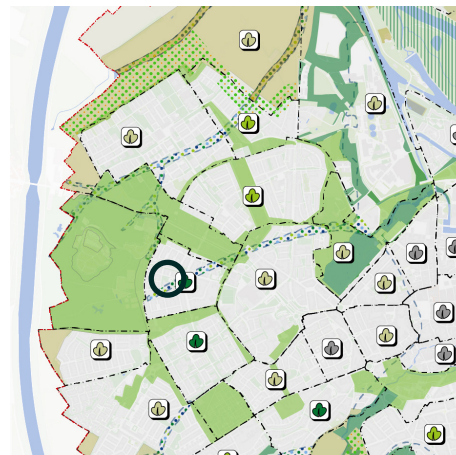
Cultureel erfgoed

- Duurzaam behoud erfgoed
- Ruimte voor laagdrempelige culturele ontmoetingen
- Kunst in de openbare ruimte



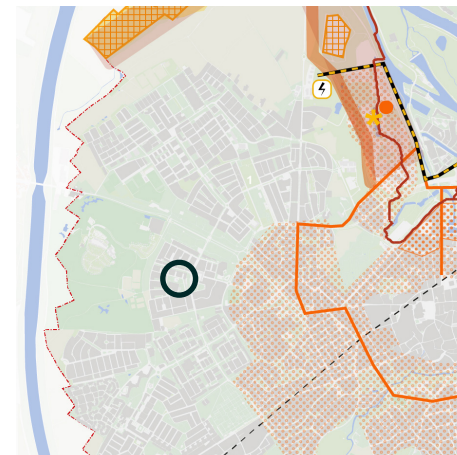
Bodem en water

- Extra aandacht water hergebruiken, infiltreren en vasthouden in droogdal



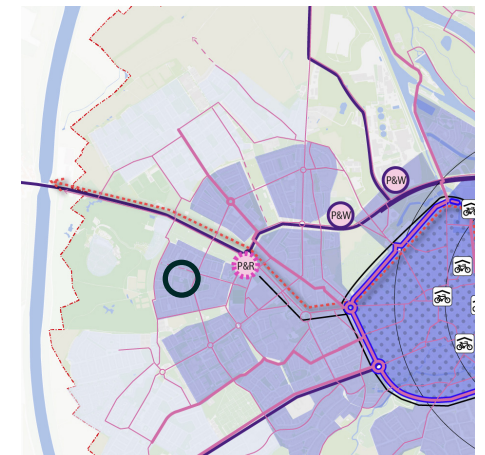
Groen

- Minimum groennorm gehaald: toewerken naar streefniveau
- Koele & groene plekken en routes
- Stimuleren bewegen en ontmoeten
- Gebruikswaarde groen verhogen



Energie

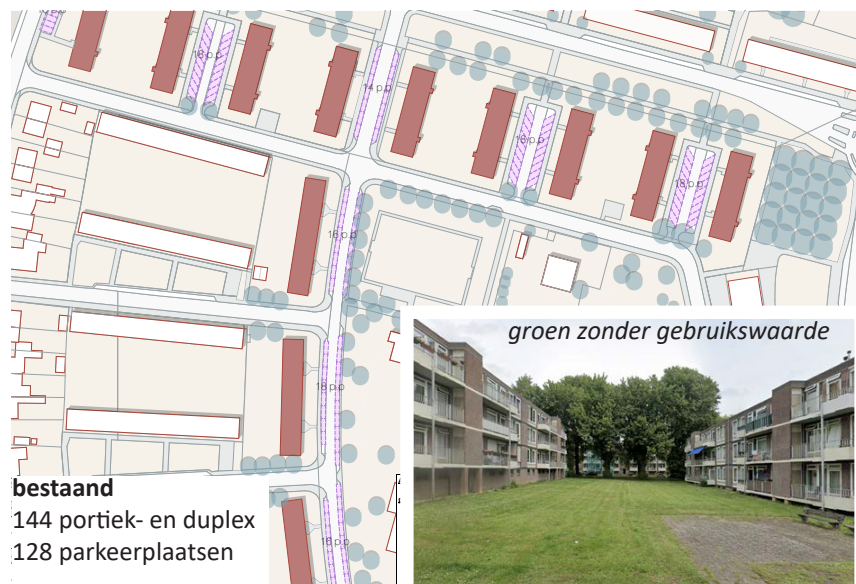
- Planmatige buurtaanpak electriciteitsnet
- Beperken energievraag door isolatie
- Lokale opwek energie op daken



Mobiliteit

- Centrum, werk en voorzieningen binnen 15 minuten
- Aantrekkelijke wandel- en fietsroutes
- Stapsgewijs uitbreiden parkeerregulering
- Collectief/geclusterd parkeren en deelauto's

Parochiewijk | Pottenberg



bestaand
144 portiek- en duplex
128 parkeerplaatsen

bestaande situatie



nieuw
167 levensloopbestendig
24 grondgebonden
159 parkeerplaatsen

impressie verkenning transformatie (dit is geen vastgesteld plan)

Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims

De botsproef parochiewijken betreft de verkenning van de transformatie van 144 verouderde portiek- en duplexwoningen in het sociale segment in de wijk Pottenberg. Een wijk met een hoge concentratie van sociale huisvesting en een vergrijzende bevolking. De woningen sluiten niet meer aan op de behoefte van de bewoners, die vaak zonder kinderen of alleen in een grote woning zijn blijven wonen. Renovatie van de portiekwoningen naar een duurzame en levensloopbestendige woning blijkt niet haalbaar. Met sloop-nieuwbouw kunnen niet alleen levensloopbestendige en duurzame woningen in het sociale segment worden gerealiseerd, maar ook extra woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd. De duplex-woningen kunnen middels renovatie getransformeerd worden naar grondgebonden woningen. Dit resulteert in 167 levensloopbestendige en 24 grondgebonden woningen in een mix van sociaal en betaalbaar. Oftewel circa 50 woningen erbij.

Wonen

Deze botsproef onderbouwt de ambitie om te werken aan vitale en levensloopbestendige buurten met een solidaire mix en tegelijkertijd woningen toe te voegen door renovatie en sloop-nieuwbouw van de bestaande voorraad. In deze transformatie kunnen circa 50 woningen toegevoegd worden. Deze mogelijkheid doet zich voor op meerdere plekken in de parochiewijken waar corporatiebezit verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt moet worden. Door sloop-nieuwbouw of renovatie in combinatie met optopping kunnen hier woningen toegevoegd worden om bij te dragen aan een veerkrachtige buurt. Daarnaast kunnen in de oostelijke rand van Pottenberg woningen toegevoegd worden aan de zone met maatschappelijke functies. Dit zorgt voor een betere, sociaal veilige verbinding met Hart van West. Op basis van deze botsproef is het toevoegen van tussen de 250 en 500 woningen in Pottenberg tot 2040 haalbaar.

Economie

De ontwikkeling van woningen draagt bij aan de draagkracht van voorzieningen in de buurt. economische vitaliteit en werkgelegenheid in de buurt.

Ontmoeting

De transformatie van ongebruikt zichtgroen, naar bruikbare collectieve tuinen geeft een impuls aan ontmoeten en daarmee het welzijn van de bewoners. De levensloopbestendige woningen dragen bij aan de ambitie van de woonzorgzone.

Cultuur

De wijk Pottenberg heeft de status cultureel erfgoed en een beschermde status vanwege de karakteristieke wederopbouwarchitectuur. De huidige bebouwing voldoet niet meer aan de huidige demografische ontwikkelingen, toegankelijkheid en duurzaamheidsambities. Transformatie is mogelijk met behoud van de karakteristieke opzet en kwaliteiten van het stedenbouwkundig en landschapsonwerp.

Bodem en water

Door de ligging in een droogdal is op enkele plekken extra aandacht nodig om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. Waterbuffering en infiltratie krijgt extra ruimte door toepassing van groene/blauwe daken, een open verharding bij parkeerplaatsen eventueel aangevuld met wadi's in de collectieve of publieke buitenruimte.

Groen

Pottenberg voldoet aan de minimale groennorm. Met de vergroening van de binnentuinen, het herstellen van groenstructuren in de openbare ruimte en groene daken wordt toegewerkt naar de streefnorm.

Parochiewijk | Pottenberg

Energie

Het nieuwe en gerenoveerde vastgoed voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen in de vorm van een hoge isolatiewaarde en opwek op het dak. De vrijkomende woningen in de buurt kunnen worden verduurzaamd door de corporatie of de nieuwe eigenaren.

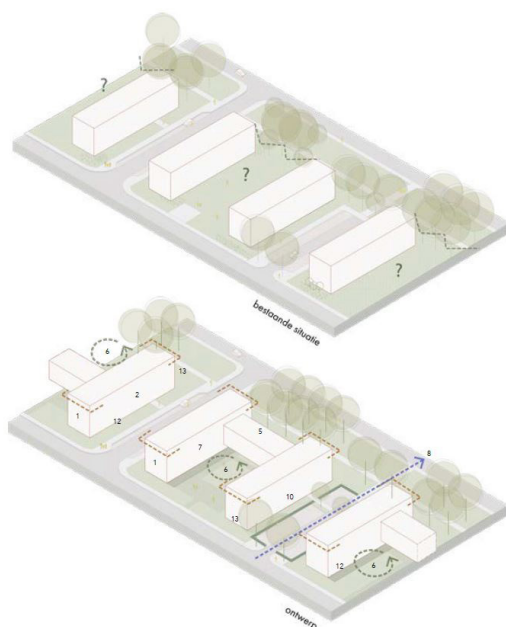
Mobiliteit

De wandel- en fietsroute naar het buurtcentrum en Hart van West worden aantrekkelijker en veiliger door de collectieve tuinen en entrees die hieraan ontwikkeld worden. Goede fietsstallingen in de bebouwing en openbare ruimte dragen bij het gebruik van de fiets. Op basis van de huidige parkeernormen neemt het aantal parkeerplaatsen toe. Door een slimme inrichting en materiaalgebruik gaat dit niet

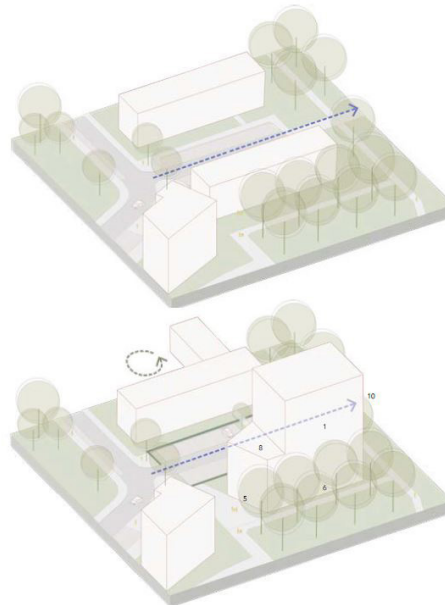
ten koste van groen. Door toepassing van deelauto's kan het benodigde aantal parkeerplaatsen gereduceerd worden.

Leefkwaliteit

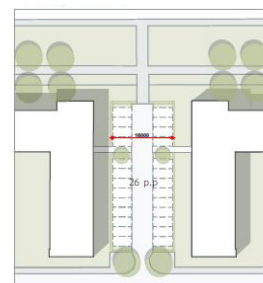
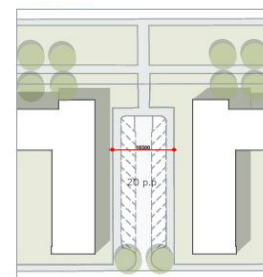
Het toevoegen van woningen aan de bestaande buurt leidt niet tot knelpunten of verstoring op het gebied van geluid, trillingen, geur, licht of externe veiligheid. De leefkwaliteit van het centrum en de buurt krijgt juist een impuls. De buurt wordt zorgvuldig verdicht door uit te gaan van de logische opzet van de buurt en hoger bouwen mogelijk te maken bij bestaande gestapelde bouw. Door de typologie van de woningen aan te passen wordt de buurt levensloopbestendig en wordt het aanwezige groen beter benut, hoogwaardiger ingericht en meer onderdeel van de leefomgeving.



ruimtelijke verkenning transformatie



hoger bouwen bij gestapelde bouw



optimalisatie parkeerpockets

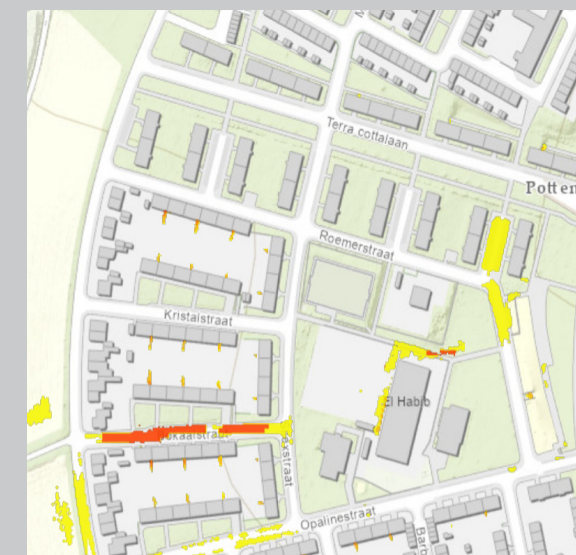
Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims

Haalbaarheid, risico's en maatregelen

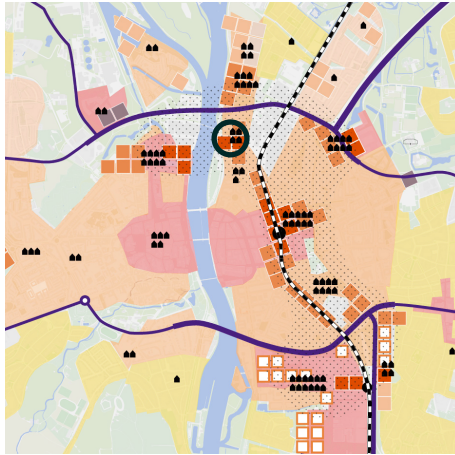
Op basis van deze botsproef worden de ambities in de parochiewijken realistisch bevonden. Pottenberg is een groene ruim opgezette wijk en heeft op basis van de huidige data als één van de weinige wijken de minimum groennorm behaald. Wel zou het behalen van de streefnorm mogelijk kunnen botsen met de toename van het aantal parkeerplaatsen door de toename van het aantal woningen. Daarom is het van belang dat vergroening en klimaatadaptatie voorwaardelijk worden in de vorm van de groennorm, en dat aan de andere kant de voorwaarden voor mobiliteitstransitie worden gerealiseerd in de vorm van een actualisatie van de parkeernormen, parkeerregulering, autodelen en stimuleren wandelen en fietsen.

Overstromingskaart Waterschap Limburg met de risico's op overstromingen die we voor het jaar 2100 op basis van klimaatverandering verwachten.

- H2 Kleine voertuigen kunnen afdrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat)
- H3 Kleine voertuigen kunnen afdrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat), onveilig voor kinderen en ouderen
- H4 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen
- H5 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen, gebouwen kwetsbaar voor structurele schade en falen (instortingsgevaar) bij minder robuuste gebouwen.
- H6 Onveilig voor mensen en voertuigen, alle gebouwen kwetsbaar voor falen (instortingsgevaar)

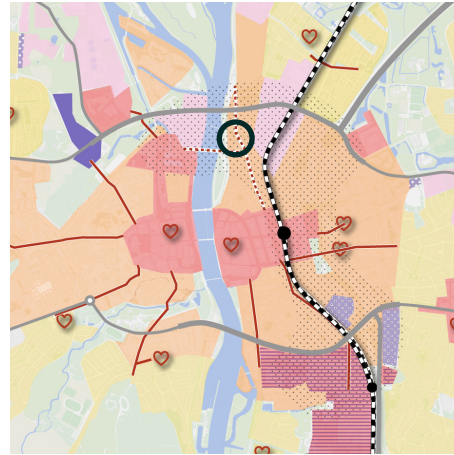


Stedelijk gebied I Griendkwartier



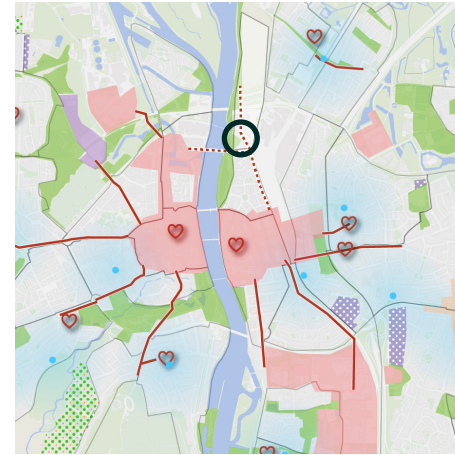
Wonen

- Toevoegen 200-400 woningen in hoogstedelijk milieu en solidaire mix
- Knoopontwikkeling
- Starters en levensloopbestendig



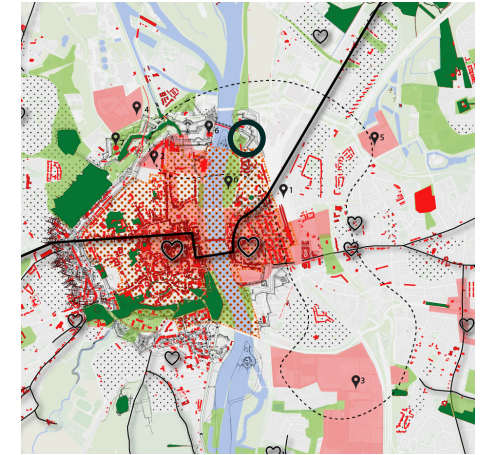
Economie

- Spoorzone met dienstverlenende, creatieve en stadsverzorgende bedrijven en voorzieningen
- Dynamiek en ruimte voor werken



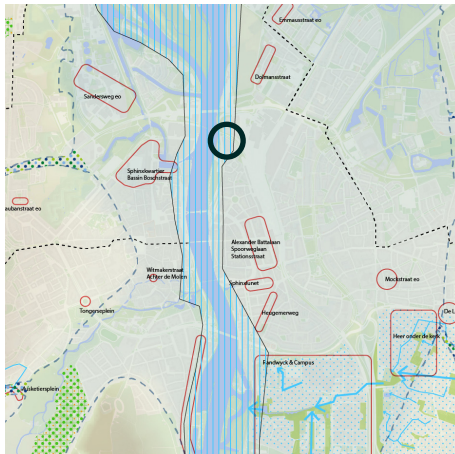
Ontmoeten

- Levendige route met een mix van functies zoals maatschappelijk, bedrijvigheid, en kleinschalige horeca
- Vergroenen en activeren Maasoever



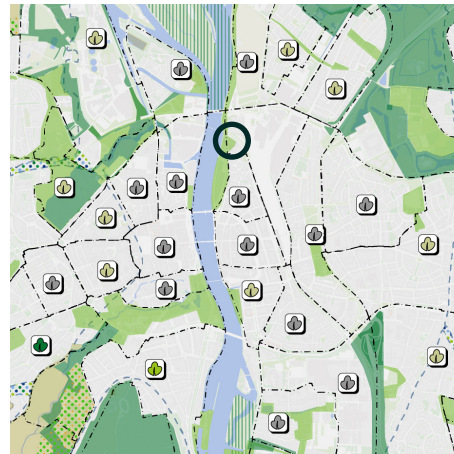
Cultureel erfgoed

- duurzaam behoud monumentale gebouwen
- kans beleefbaar maken voormalige vestingwerken en spoor Lanaken



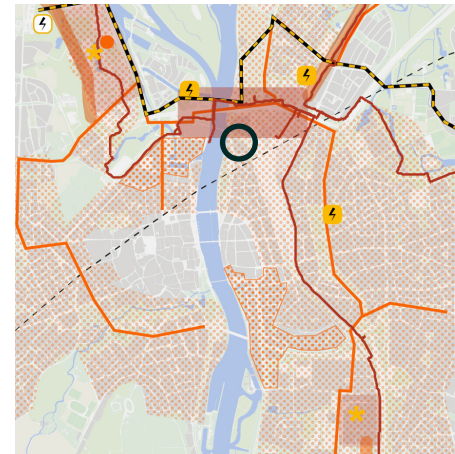
Bodem en water

- Verbreding Maas (kansrijke maatregel MIRT Zuidelijk Maasdal)
- Druppel lokaal bufferen, hergebruiken en infiltreren



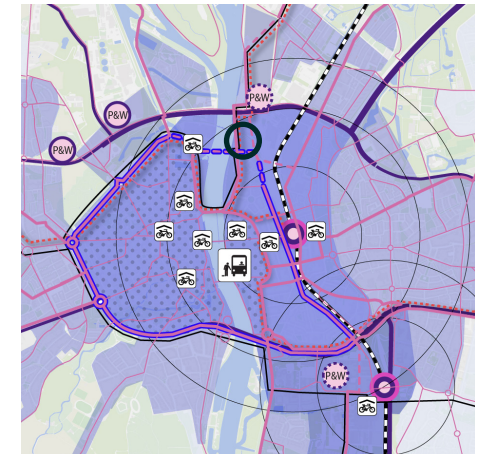
Groen

- Zeer grote opgave vergroening (zowel kwantitatief als kwalitatief)
- Opgave hittestress
- Koele & groene plekken en routes
- Stimuleren bewegen en ontmoeten



Energie

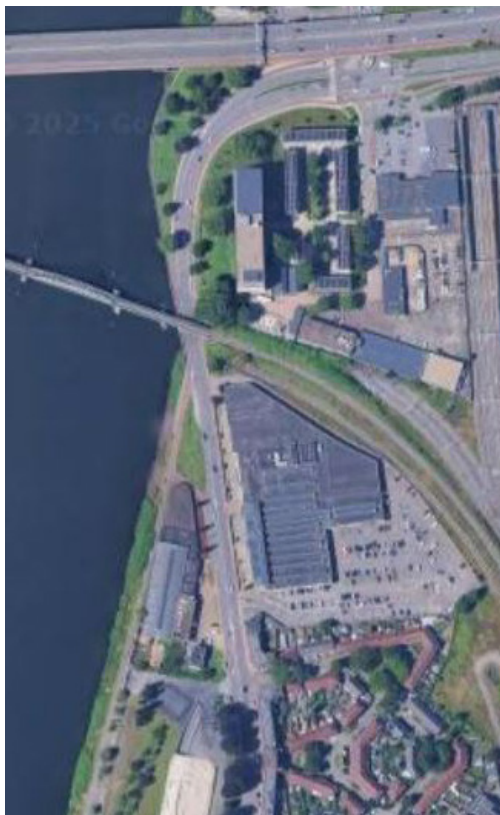
- Planmatige buurtaanpak electriciteitsnet
- Beperken energievraag door isolatie
- Lokale opwek energie op daken
- Ontwikkeling warmtenet



Mobiliteit

- Station & voorzieningen op loopafstand
- Aantrekkelijke wandel- en fietsroutes
- Maximum parkeernorm en parkeren op afstand i.c.m. deelauto's
- buurthub/collectieve parkeervoorziening

Stedelijk gebied I Griendkwartier



bestaand

winkelcentrum noorderbrug
spoorlijn Maastricht-Lanaken
opstelsporen emplacement
broedplaats

bestaande situatie



nieuw

+/- 400 woningen
(30% sociaal, 40% betaalbaar, 30% vrij)
+/- 10.000 m2 maatschappelijk, bedrijven,
broedplaats, retail en horeca
+/- 400 parkeerplaatsen

*schets deelgebied Griendkwartier
uit Gebiedsvisie Spoorzone*

Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims

De botsproef stedelijk gebied betreft de gebiedsuitwerking van het Griendkwartier als onderdeel van de Gebiedsvisie Spoorzone. Het gebied gelegen aan de Maas biedt ruimte voor een hoogwaardig, stoer woon-gebied met ruimte voor lichte werkfuncties en culturele voorzieningen, bijvoorbeeld in de plinten. De ontwikkeling is een sleutelproject voor de ontwikkeling van Maas-tricht: de ontwikkeling is van belang om ruimte te geven aan de Maas in het kader van MIRT Zuidelijk Maasdal, en Trega-Zink-wit, Sphinxkwartier, het centrum en het station met elkaar te verbinden via een nieuwe brug over de Maas.

Wonen

De gebiedsuitwerking laat zien dat het realistisch is om in dit gebied 200-400 woningen toe te voegen in een solidaire mix. De locatie aan de Maas, dichtbij centrum, station en campus leent zich uitstekend voor het ontwikkelen van een nieuw hoogstedelijk woonmilieu om starters (talent) te binden aan de stad, en senioren te verleiden om door te stromen.

Economie

Bedrijvigheid en werken vormen een belangrijk onderdeel van de functiemix in dit stedelijke milieu. De plinten van de bebouwing bieden ruimte voor dienstverlenende, creatieve en stadsverzorgende bedrijven en voorzieningen. De bestaande commerciële functies in het gebied vinden in het gebied of (elders) in de stad een nieuwe plaats.

Ontmoeting

Het dynamische centrum wordt via een levendige route met een mix van functies via

het Griendkwartier en de Botermijn verbonden met het station. De Maasoevers worden geactiveerd met wandel- en fietsroutes en ingericht als park met groene oevers, bankjes en horeca. Bij de aanlanding van de brug kan net zoals bij de andere bruggen een mooie ontmoetingsplek aan de Maas ontstaan. In de bebouwing wordt (betaalbare) ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderopvang.

Cultuur

De herontwikkeling biedt de kans om de industriële historie van de plek met het spoor naar Lanaken en de voormalige vestingwerken op deze plek in de openbare ruimte beleefbaar te maken.

Bodem en water

In de ontwikkeling is rekening gehouden met een riviervverbreding in het kader van hoogwaterveiligheid en nautische veiligheid. Om dat mogelijk te maken wordt de Franciscus Romanusweg verlegt. Er zijn geen specifieke knelpunten wat betreft hevige regenval. (zie overstromingskaart Waterschap op volgende pagina) Maar ook hier geldt standaard de druppel lokaal bufferen, hergebruiken en infiltreren. Door hoger te bouwen met een kleine footprint, geclusterd parkeren, en groene daken neemt de ruimte voor groen en waterinfiltratie toe.

Groen

In het ontwerp is rekening gehouden met een grote opgave om te voldoen aan de groennorm. Zo worden de Maasoevers en de fietsroute naar de Botermijn vergroend,

Stedelijk gebied I Griendkwartier

met bomen die zorgen voor koele plekken en schaduw op het fiets- en wandelpad. Daarnaast dragen de groene binnenhoven, het groene profiel van de verlegde Franciscus Romanusweg en groene daken bij aan het halen van de groennorm.

Energie

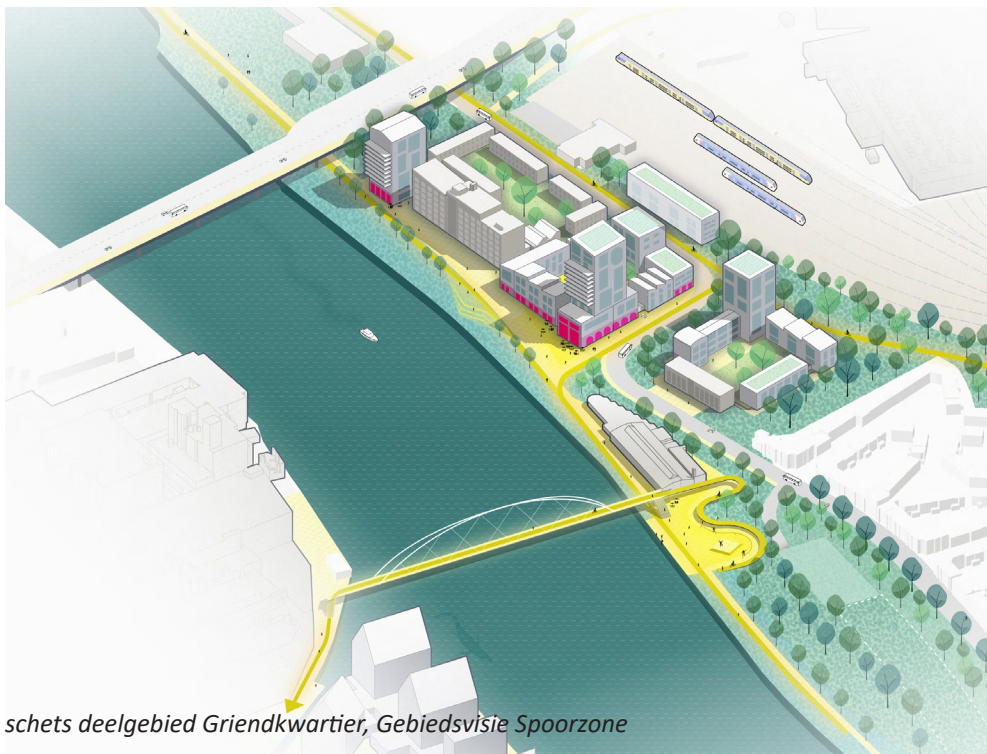
Het nieuwe en gerenoveerde vastgoed voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen in de vorm van een hoge isolatiewaarde en opwek op het dak. De gebiedsontwikkeling wordt gekoppeld aan een gecombineerd warmte- en koudenet van restwarmte van de nabijgelegen industrie en aquathermie van het water van de Maas.

Mobiliteit

Het project is een sleutelproject in het verbeteren van wandel- en fietsroutes over- en parallel aan de Maas. Door de ligging in het centrum op loopafstand van voorzieningen en het station kan een zeer lage parkeernorm worden toegepast en is autodelen kansrijk. Parkeren gebeurt centraal in een gestapelde parkeervoorziening.

Leefkwaliteit

De ontwikkeling waarbij ongebruikte sporen en een verouderd winkelcentrum worden omgevormd in een gemengde stedelijke ontwikkeling met wonen, werken, retail, horeca, en maatschappelijke functies geeft



Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims

een impuls aan de leefkwaliteit van de buurt. De aantrekkelijke wandel- en fietsroutes en verblijfsplekken langs en over de Maas stimuleren het gebruik van de fiets en ov, waardoor het autogebruik en de daarmee gepaard gaande uitstoot en geluid gereduceerd wordt. Een deel van de locatie heeft te maken met een verhoogde geluidsbelasting door de Noorderbrug en de aanwezige industrie. Door de stedenbouwkundige opzet, gebouwworm en oriëntatie van de bebouwing hebben de woningen een geluidsluwe zijde. In de uitwerking van de programmering en bebouwing kan rekening gehouden met eventuele beperkingen vanwege de veiligheidscontour van de Maas. Door afstand te houden tot de laagbouw van Sint-Maartenspoort heeft verdichten met hogere bebouwing geen negatieve gevolgen voor de leefkwaliteit in de omgeving.

Haalbaarheid, risico's en maatregelen

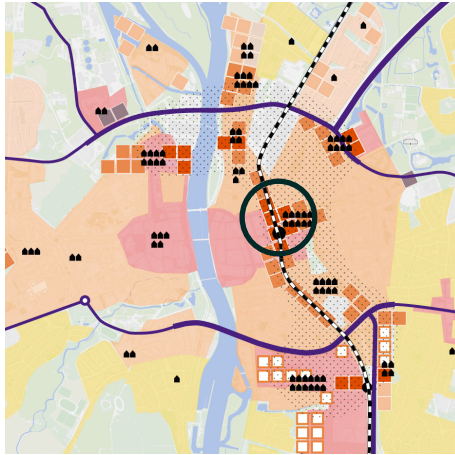
Op basis van deze casus in stedelijk gebied worden de ambities en ruimteclaims in dit gebied realistisch bevonden. Een mogelijk knelpunt is de haalbaarheid vanwege de grote investeringen die nodig zijn om bovenplanse kosten zoals het verleggen van de Franciscus Romanusweg te realiseren. Deze kunnen niet vanuit de projectontwikkeling betaald worden. Hiervoor worden diverse subsidieprogramma's aangesproken in het kader van MIRT, Zuidelijk Maasdal en Limburg Centraal.



- H2 Kleine voertuigen kunnen afdrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat)
- H3 Kleine voertuigen kunnen afdrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat), onveilig voor kinderen en ouderen
- H4 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen
- H5 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen, gebouwen kwetsbaar voor structurele schade en falen (instortingsgevaar) bij minder robuuste gebouwen.
- H6 Onveilig voor mensen en voertuigen, alle gebouwen kwetsbaar voor falen (instortingsgevaar)

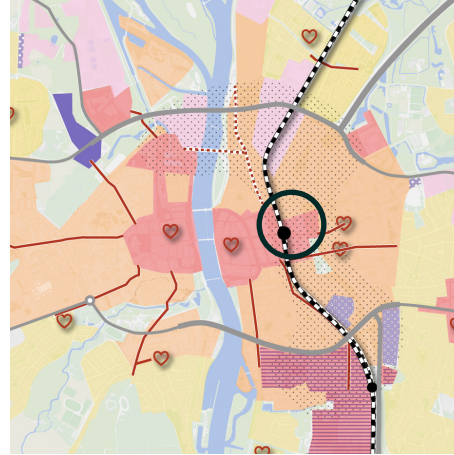
Overstromingskaart Waterschap Limburg met de risico's op overstromingen die we voor het jaar 2100 op basis van klimaatverandering verwachten.

Dynamisch centrum I Stationskwartier



Wonen

- Toevoegen 500-1000 woningen in hoogstedelijk centrummilieu
- Solidaire mix
- Starters en levensloop bestendig



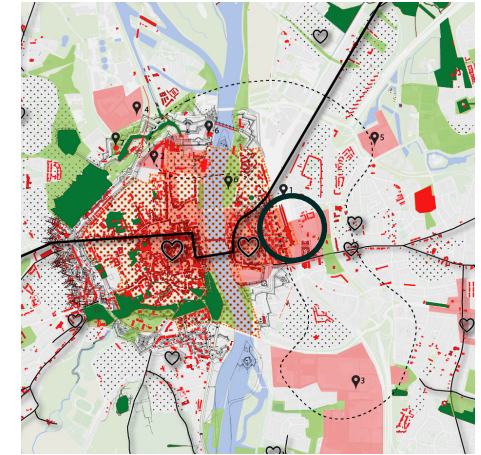
Economie

- Spoorzone
- Kantoren, dienstverlenende, creatieve en bedrijven, en (eu)regionale voorzieningen.



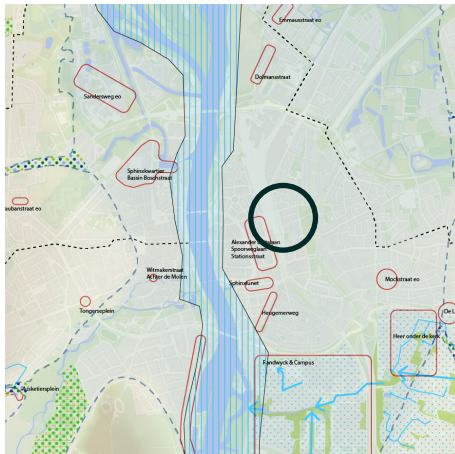
Ontmoeten

- Stationsgebied als (Eu)regionale ontmoetingsplek
- Levendige route Campus-Station-Botermijn



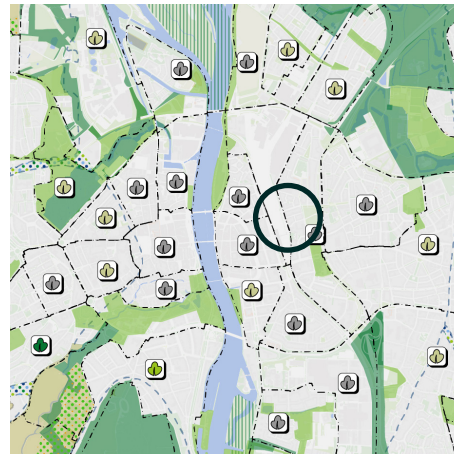
Cultureel erfgoed

- duurzaam behoud erfgoed
- cultuurhistorie als uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling



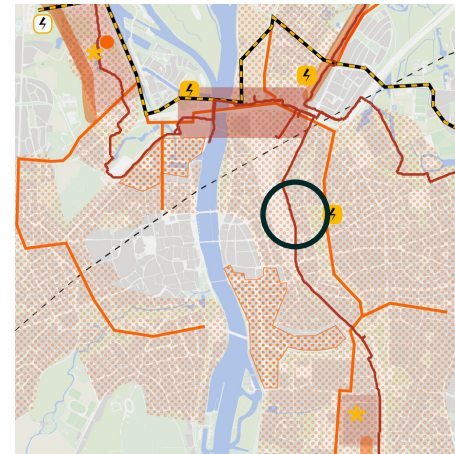
Bodem en water

- Knelpunt water bij hevige regenval
- Druppel lokaal bufferen, hergebruiken en infiltreren



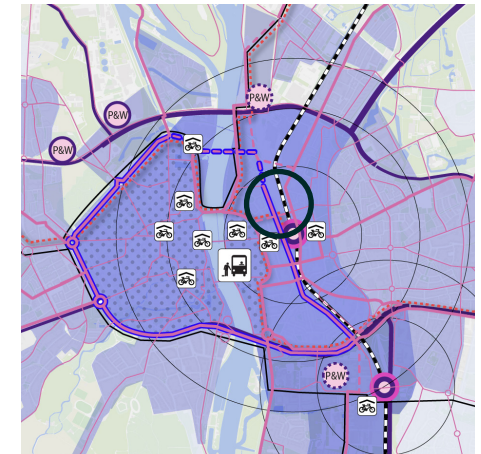
Groen

- Zeer grote opgave vergroening (zowel kwantitatief als kwalitatief)
- Opgave hittestress
- Koele & groene plekken en routes
- Stimuleren bewegen en ontmoeten



Energie

- Planmatige buurtaanpak electriciteitsnet
- Beperken energievraag door isolatie
- Lokale opwek energie op daken
- Ontwikkeling warmtenet



Mobiliteit

- Knooppuntontwikkeling
- Oostentree station & interwijkverbindingen
- Maximum parkeernorm & parkeren op afstand i.c.m. deelauto's
- P&R, fietsenstallingen en busstation

Dynamisch centrum I Stationskwartier



bestaand
spooremplacement
leegstaande vleugel NS station

bestaande situatie



nieuw
+/- 450 woningen
(sociaal, betaalbaar, vrije sector)
+/- 24.000 m2 kantoor, maatschappelijk,
horeca
+/- 662 parkeerplaatsen

*schets deelgebied Griendkwartier
uit Gebiedsvisie Spoorzone*

Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims

Dynamisch centrum I Stationskwartier

De botsproef dynamisch centrum betreft de gebiedsuitwerking van het spooremplacement (na sanering) dat een sleutelproject is voor de ontwikkeling van de Spoorzone. Het hart van de spoorzone, het Stationskwartier, wordt ontwikkeld tot een dynamisch en gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, kantoren, creatieve bedrijvigheid, onderwijs en regionale voorzieningen. De functiemix bevordert levendigheid, de sociale veiligheid en verkleint de afstand tussen wonen en werken. Het gebied krijgt een impuls met een aantrekkelijke entree aan de oostzijde van het station en verbeterde verbindingen met het nieuwe Gerechtsgebouw, de Groene Loper en de oostelijke wijken. De Meerssenerweg krijgt een aantrekkelijk, groen profiel, sterker gericht op verblijven en langzaam verkeer.

Wonen

De gebiedsuitwerking laat zien dat op de gesaneerde emplacementen circa 450 woningen in een solidaire mix gerealiseerd kunnen worden. Gecombineerd met bestaande ontwikkelingen in het Stationskwartier, zoals de Vikingsite en Cour, is het realistisch om in totaal circa 1.000 woningen in dit gebied te realiseren. Dit onderbouwt de ambitie om 500 - 1.000 woningen te realiseren in dit dynamisch centrum. De locatie bij het station leent zich uitstekend voor het ontwikkelen van een gemengde stedelijke ontwikkeling in hoge dichtheid. Door de ligging bij het station zijn veel banen, onderwijs en voorzieningen binnen bereik. Een aantrekkelijke woonomgeving voor starters (talent) en senioren.

Economie

40% van de ruimte is gereserveerd voor werken, met name in de vorm van kantoren en euregionale voorzieningen. Daarnaast is er ruimte voor dienstverlenende, creatieve en stadsverzorgende bedrijven en voorzieningen.

Ontmoeting

Het stationskwartier wordt ontwikkeld als een dynamische centrum met publieke voorzieningen, horeca en een hoogwaardige en groene openbare ruimte. Het station en haar omgeving functioneren als een euregionale ontmoetingsplek.

Cultuur

De herontwikkeling biedt de kans om de historie van de plek (Station, het spoor, de Maastak en Villa Wyckerveld) in de openbare ruimte beleefbaar te maken en de verbinding te leggen met de maakindustrie (Mosa ed.) ten noorden van het Stationskwartier.

Bodem en water

In de huidige situatie is er bij hevige regenval een risico op wateroverlast. Bovenop de reguliere opgave voor lokale waterbuffering en retentie is er dan ook een extra opgave. Naast waterbuffering op groene of blauwe daken, zal water gebufferd worden in de wadi's of andere voorzieningen in de collectieve en publieke buitenruimte.

Groen

In het ontwerp is rekening gehouden met een grote opgave om te voldoen aan de groennorm. Zo krijgt de Meerssenerweg een breed groen laanprofiel met bomen en

Dynamisch centrum I Stationskwartier

daarlangs publieke en collectieve hoven. De oostelijke entree van het station wordt met een park verbonden met Villa Wyckerveld en in het noorden waar het stationsgebied overgaat in het industrieel gebied kan een ruig park ontstaan.

Energie

Het nieuwe en gerenoveerde vastgoed voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen in de vorm van een hoge isolatiewaarde en opwek op het dak. De gebiedsontwikkeling wordt gekoppeld aan een collectieve warmteoplossing op basis van restwarmte van de nabijgelegen industrie.

Mobiliteit

De ontwikkeling van de emplacementen in combinatie met de interwijkverbindingen voor langzaamverkeer bij het station en de St. Maartenslaan zijn een sleutelproject in het verbeteren van de wandel- en fietsroutes over- en parallel aan de spo-

ren, en daarmee essentieel voor de mobiliteitstransitie. Door de ligging in het centrum op loopafstand van voorzieningen en het station kan een zeer lage parkeernorm worden toegepast en is autodelen kansrijk. Parkeren gebeurt centraal in een gestapelde parkeervoorziening.

Leefkwaliteit

De ontwikkeling waarbij ongebruikte sporen worden omgevormd in een gemengde stedelijke ontwikkeling met wonen, werken, retail, horeca, en maatschappelijke functies geeft een impuls aan de leefkwaliteit van de buurt en de stad. De ontwikkeling stimuleert het gebruik van de fiets en ov, waardoor het autogebruik en de daarmee gepaard gaande uitstoot en geluid gereduceerd wordt. De locatie heeft te maken met een geluidsbelasting van het spoor en de aanwezige industrie. Door de stedenbouwkundige opzet, de gebouwworm en oriëntatie van de bebouwing hebben de

Botsproef | haalbaarheid ambities en ruimteclaims

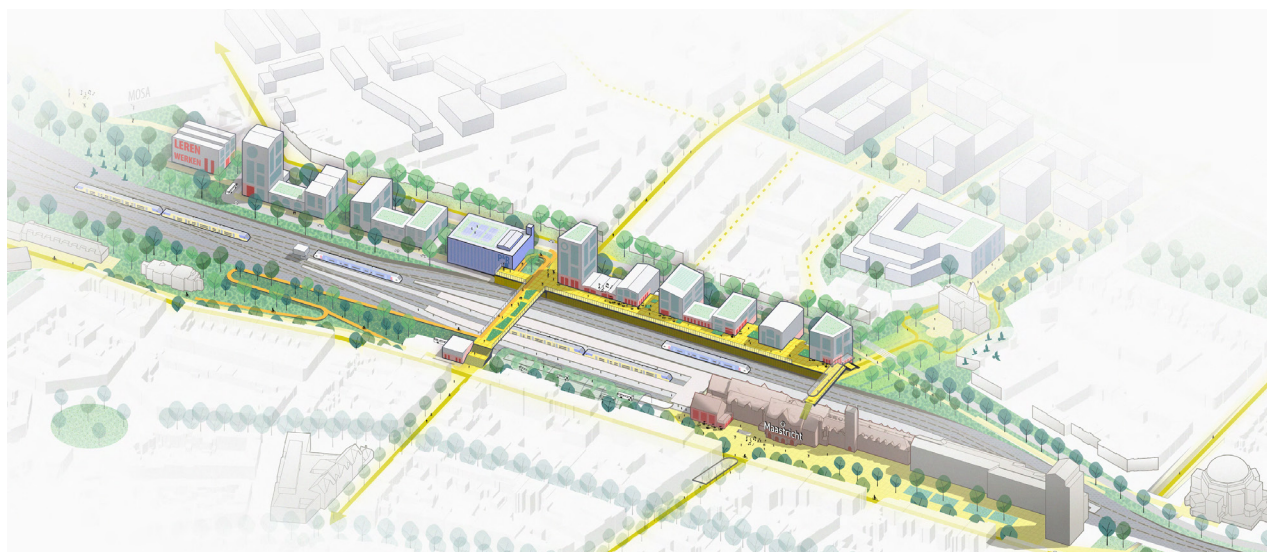
woningen een geluidsluwe zijde. Doordat de nieuwe bebouwing als een geluidsschermbaan voor de buurt functioneert en het profiel van de Meerssenerweg wordt verbreed en vergroend neemt de leefkwaliteit in de buurt toe. In de uitwerking van de programmering en bebouwing kan rekening gehouden met beperkingen vanwege de veiligheidscontour van het spoor.

Haalbaarheid, risico's en maatregelen

Op basis van deze casus in het gebiedsprofiel dynamisch centrum worden de ambities en ruimteclaims realistisch bevonden. Een mogelijk knelpunt is de haalbaarheid vanwege de grote investeringen die nodig zijn om bovenplanse kosten zoals de St. Maartenspaserelle en de vergroening van de Meerssenerweg te realiseren. Deze kunnen niet vanuit de projectontwikkeling betaald worden. Hiervoor worden diverse subsidieprogramma's aangesproken in het kader van MIRT, Zuidelijk Maasdal en Limburg Centraal.



- H2 Kleine voertuigen kunnen afrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat)
- H3 Kleine voertuigen kunnen afrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat), onveilig voor kinderen en ouderen
- H4 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen
- H5 Onveilig voor mensen en (personen in) voertuigen, gebouwen kwetsbaar voor structurele schade en falen (instortingsgevaar) bij minder robuuste gebouwen.
- H6 Onveilig voor mensen en voertuigen, alle gebouwen kwetsbaar voor falen (instortingsgevaar)



Overstromingskaart Waterschap Limburg met de risico's op overstromingen die we voor het jaar 2100 op basis van klimaatverandering verwachten.