



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SPM  
de heer J.M.A.F. Steijns  
mevrouw S. Bensalah

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake voortgang  
ontwikkeling Heugemerveld  
BEHANDELD DOOR  
JM (Judith) Egter

DATUM  
8 juni 2026  
Verzonden: 10-06-2026  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4466

BIJLAGEN  
  
ONZE REFERENTIE  
2026.01347

E-MAILADRES  
Judith.Egter@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
---

Geachte heer Steijns en mevrouw Bensalah,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

## Met betrekking tot de stand van zaken II Fiore-terrein

### Vraag 1.1:

Wat is de actuele stand van zaken van de ontwikkeling van het II Fiore-terrein?

### Antwoord 1.1:

*Het meeste recente voorstel van Servatius wordt momenteel op financiële, programmatische en ruimtelijke haalbaarheid onderzocht door de betrokken partijen. Het streven is om hier op korte termijn meer duidelijkheid over te verkrijgen. Dit voorstel behelst ca. 30-35 sociale huurappartementen en ca. 2.000 m2 kantoorfunctie. Onlangs maakte Servatius hiervoor een schetsvoorstel dat binnenkort bestuurlijk wordt afgestemd met de regio Zuid-Limburg in het kader van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Zie verder onder 1.3.*

### Vraag 1.2:

Welke concrete stappen zijn de afgelopen 12 maanden gezet?

### Antwoord 1.2:

*\* Eind 2024 organiseerde Servatius een netwerkbijeenkomst met het buurtnetwerk Heugemerveld, de gemeente, stichting Trajekt, stichting Kom Leren en enkele zorgpartijen. Hierbij zijn de knelpunten (zie 1.3) bij de ontwikkeling van de locatie gedeeld. Het idee was destijds om achter II Fiore circa 75 wooneenheden te ontwikkelen met sociale en middenhuur, waarvan 25 eenheden voor een organisatie die kinderen met het downsyndroom wil huisvesten.*

*\* In maart 2025 stelde Servatius voor het perceel een Nota van Uitgangspunten op (in lijn met de versnellingstafels).*

*\* In mei vond overleg plaats met o.a. Servatius over de stedenbouwkundige uitgangspunten.*

*\* In september deelde de architect een aantal scenario's (massastudies) voor inrichting van de kavel.*

*\* In oktober en november werd naar aanleiding van een presentatie een aangepaste variant ontwikkeld. De aanpassing was mede noodzakelijk doordat de zorgpartij ondertussen was afgehaakt.*

*\* In november praatte de stedenbouwkundige van de gemeente de Welstand bij over de meest recente voorstellen van Servatius. De feedback is met de corporatie gedeeld ter voorbereiding op de ateliersessies met de Welstand.*



DATUM  
8 juni 2026

*\* In januari en februari 2026 waren er 2 ateliersessies met de architect, opdrachtgever, stedenbouw en 2 commissieleden van de WMC - nu voor een plan met circa 66 sociale huurwoningen. Tegelijkertijd stelde Servatius een alternatieve inrichting met kantoorruimte voor. Zie verder bij 1.1.*

**Vraag 1.3:**

Welke stappen zijn gezet in de samenwerking met Servatius om tot een uitvoerbaar plan te komen?

**Antwoord 1.3:**

*Door de jaren heen zijn tal van plannen en voorstellen van Servatius besproken met verschillende vakdisciplines, waaronder Stedenbouw en Mobiliteit. Bekend zijn onder andere een plan met 250 studentenwoningen, diverse plannen met 24 - 60 appartementen, plannen met een zorgcomponent en combinaties van bovenstaande opties. Daarbij bleek telkens dat de ligging en aansluiting van het perceel op de omliggende bebouwing, een efficiënte en rendabele planvorming sterk bemoeilijken. De belangrijkste uitdagingen vormen:*

- *Het kantorengedouw Il Fiore ligt >1,5m hoger dan het perceel van Servatius waardoor:
  - o *de bezonning en woon/werkkwaliteit van elk bouwplan op de kavel van Servatius wordt beperkt door schaduwwerking.*
  - o *de privacy van de te bouwen woningen nadelig wordt beïnvloed.*
  - o *het creëren van een goede verbinding tussen Céramique/Il Fiore en de beoogde nieuwbouw ingewikkeld is.**
- *De kavelform: dit maakt het perceel minder geschikt voor modulair bouwen.*
- *De overgang tussen Céramique en de wijk Heugemerveld: dit stelt hoge eisen aan het architectonisch ontwerp. In het ontwerp dient daarnaast ruim aandacht te worden besteed aan het toevoegen van groen omwille van de hittestress in het gebied.*

*Om desondanks een rendabel plan te realiseren, was de afgelopen jaren in veel plannen sprake van een (te) grote bouwmassa. Ook haakte de medefinancier (zorgpartij of ontwikkelaar) in een aantal gevallen af tijdens de ontwerpfase.*

*In het meest recente voorstel is naast woningen ook sprake van kantoorruimte. Deze functie is echter niet toegestaan in het Omgevingsplan. Op het zuidelijk deel van het perceel zijn kantoren te overwegen mits sprake is van een kwalitatieve toevoeging en de uitbreiding kwantitatief past binnen het kantorenbalansgebied. Omdat de kavel in/nabij de hoofdstructuur voor kantoren en het Centraal Station ligt, wil de gemeente dit voorstel onderzoeken en voorgeleggen aan de regio Zuid-Limburg conform SVREZL.*

**Vraag 1.4:**

Op welke momenten heeft besluitvorming stilgelegen en wat waren hiervoor de oorzaken?

**Antwoord 1.4:**

*Tot nu toe kwamen de diverse plannen niet verder dan een stedenbouwkundige invulling/massastudie. Van een ontwerpfase en besluitvorming was nog geen sprake.*



DATUM  
8 juni 2026

### **Met betrekking tot de Woningprogrammering**

#### **Vraag 2.1:**

Klopt het dat het programma voorziet in circa 25 zorgwoningen, 45 sociale huurwoningen en een beperkt aantal midden- en duurdere woningen?

#### **Antwoord 2.1:**

*Dat klopt niet. Zie antwoord 1.1.*

#### **Vraag 2.2:**

Staat het college nog volledig achter deze programmering?

#### **Antwoord 2.2:**

*Zie antwoord 2.1. In principe zou een dergelijk programma wel bespreekbaar zijn.*

#### **Vraag 2.3:**

Zo nee, wat is gewijzigd en waarom?

#### **Antwoord 2.3:**

*Zie antwoord 2.2*

#### **Vraag 2.4:**

In hoeverre sluit deze programmering aan bij de actuele behoefte in de wijk, met name voor ouderen?

#### **Antwoord 2.4:**

*De woonbehoefte onder ouderen is op dit moment grotendeels bepaald met het Programma Wonen, Zorg en Welzijn. Dit jaar onderzoeken we in hoeverre de bestaande woningvoorraad hieraan tegemoetkomt. Hierna kan per wijk gespecificeerd worden gekeken aan welk type woning ouderen behoefte hebben.*

*Mensen die op zoek zijn naar een zorggeschikte woning kunnen zich inschrijven bij Thuis In Limburg. Uit dit systeem blijkt dat op dit moment 8 personen uit Heugemerveld het label "Zorgurgentie" hebben. In de directe omgeving hebben in Wyck/Céramique 18, en in Randwyck 6 mensen het label "Zorgurgentie". Het label wordt toegekend door een zorgadviseur en is niet alleen voor ouderen.*

### **Met betrekking tot urgentie en doorstroming**

#### **Vraag 3.1:**

Erkent het college dat met name oudere bewoners in Heugemerveld dringend wachten op deze woningen om doorstroming mogelijk te maken?

#### **Antwoord 3.1:**

*Wijk-specifieke cijfers zijn pas beschikbaar in 2027 maar uit onderzoek blijkt dat doorstroming nodig is om ouderen passend te laten wonen en woningen vrij te spelen voor anderen. Het huidige voorstel - mede gericht op het sociale huursegment - is daarmee een positieve ontwikkeling. Betaalbaarheid is belangrijk voor de doorstroming, met name voor ouderen.*



DATUM  
8 juni 2026

**Vraag 3.2:**

Welke prioriteit geeft het college concreet aan deze doelgroep?

**Antwoord 3.2:**

*Zie antwoord 2.4. Verder is in 2026 een doorstroommakelaar gestart voor de sociale huursector, in samenwerking met drie woningcorporaties. Op basis van de geleerde lessen zal ook een aanpak worden gemaakt voor particuliere woningeigenaren.*

**Vraag 3.3:**

Zijn er concrete cijfers of signalen (bijvoorbeeld wachtlijsten) die deze urgentie onderbouwen?

**Antwoord 3.3:**

*Zie antwoord 2.4*

**Vertraging en verantwoordelijkheid**

**Vraag 4.1:**

Deelt het college de constatering dat de ontwikkeling al jarenlang stagneert?

**Antwoord 4.1:**

*Het college deelt deze constatering.*

**Vraag 4.2:**

Welke rol heeft de gemeente zelf gespeeld in deze vertraging, met name in de beoordeling en afwijzing van plannen?

**Antwoord 4.2:**

*Zie antwoord 1.3 en 1.4.*

**Vraag 4.3:**

Wie is bestuurlijk en ambtelijk verantwoordelijk voor de voortgang van dit dossier?

**Antwoord 4.3:**

*Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van Servatius om een plan te ontwikkelen voor haar perceel en daarin de voortgang te bewaken. Gedurende de loop der jaren waren verschillende wethouders en ambtelijke medewerkers bij dit dossier betrokken. De planontwikkeling valt bestuurlijk binnen de portefeuille 'Stedelijke Ontwikkeling' en ambtelijk primair binnen de afdeling 'Ruimte'.*



DATUM  
8 juni 2026

**Vraag 4.4:**

Op welk moment heeft het college ingegrepen toen duidelijk werd dat het project vastliep?

**Antwoord 4.4:**

*Zie antwoord 1.4. In de loop der jaren was sprake van een veelheid en diversiteit aan plannen die geen van allen tot een ontwerpfase zijn gekomen. De oorzaak daarvan, lag grotendeels bij factoren waarop het college geen invloed heeft (zie antwoord 1.3).*

*Op bestuurlijk niveau kwam de planontwikkeling aan de orde tijdens het overleg met de directie van Servatius op 19 maart jongstleden. Op mijn verzoek, heeft de ambtelijke organisatie mij daarna bijgepraat over de geschiedenis en huidige stand van zaken rond de ontwikkelingen. Op dit moment is het plan weer in beweging (zie antwoord 5.4).*

**Structurele oorzaken van vertraging**

**Vraag 5.1:**

Kan het college concreet uiteenzetten wat de daadwerkelijke oorzaken zijn van de vertraging?

*Antwoord 5.1: Zie antwoord 1.3. Onzes inziens is het juist om te spreken van een gecompliceerde uitgangssituatie dan van vertraging. Het is voor Servatius een grote uitdaging om te komen tot een financieel haalbaar plan dat aansluit op de omgeving.*

**Vraag 5.2:**

Welke factoren (bijvoorbeeld beleidskaders, afstemming, procesinrichting) hebben hierbij een rol gespeeld?

**Antwoord 5.2:**

*De onder 1.3 genoemde factoren speelden van begin af aan een hoofdrol in het feit dat de ontwikkeling nog niet van de grond is gekomen.*

**Vraag 5.3:**

Kan het college bevestigen dat alle relevante oorzaken inmiddels in beeld zijn?

**Antwoord 5.3:**

*Ten aanzien van het nu voorliggende plan zijn de mogelijk belemmerende oorzaken in beeld.*



DATUM  
8 juni 2026

**Vraag 5.4:**

Welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat nieuwe obstakels blijven ontstaan en verdere vertraging optreedt?

**Antwoord 5.4:**

*Het is wenselijk om binnen een kort tijdsbestek te komen tot een haalbare planopzet en deze voortvarend in gang te zetten. Is de planopzet eenmaal definitief, dan kan beter worden gestuurd op planning, procedures en besluitvorming. Bij elke – al dan niet noodzakelijke – wijziging van het plan bestaat het risico op nieuwe obstakels en vertraging. Ook nieuwe of gewijzigde regelgeving kan op het proces van invloed zijn.*

*Ten behoeve van de voortgang, zetten gemeente en Servatius in op een gefaseerd vervolproces. Er wordt op gekoerst om het meest recente schetsvoorstel op korte termijn bestuurlijk af te stemmen in het kader van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Indien de kantoorfunctie akkoord is en Servatius wenst het plan door te zetten, dan kan de ontwerpfase worden opgepakt, waarbij de eerder benoemde aandachtspunten ten aanzien van bouwmassa, groeninrichting, mobiliteit, woonkwaliteit en de aansluiting op de omgeving worden verwerkt. Na afronding hiervan kan het plan formeel worden besproken met de Welstands- en Monumentencommissie (WMC) en kunnen planologische en vergunning-technische procedures worden uitgewerkt. Gedurende dit gehele proces vindt periodiek overleg plaats tussen gemeente en Servatius om de voortgang te bewaken en eventuele knelpunten vroegtijdig te signaleren. Onder voorbehoud van een voorspoedige voortgang van de planuitwerking en benodigde besluitvorming is het streven om het bouwplan in 2029 te realiseren.*

**Afwijzing door welstandscommissie**

**Vraag 6.1:**

Het plan is, naar wij begrijpen, afgekeurd door de welstandscommissie.

*Antwoord 6.1: Het plan is niet afgekeurd. In januari en februari van dit jaar vonden ateliersessies plaats naar aanleiding van het voorlaatste concept plan. Een ateliersessie is een middel om via een open dialoog te komen tot een zorgvuldig en haalbaar stedenbouwkundig plan. Hier waren onder andere de opdrachtgever, architect, stedenbouw en twee commissieleden van de WMC bij aanwezig. Tijdens deze sessies was veel waardering voor de stappen die in het stedenbouwkundig plan waren gezet en de aandacht voor de groeninrichting.*

**Vraag 6.2:**

Op welke concrete punten is het plan afgewezen?

**Antwoord 6.2:**

*Het concept plan is nog niet formeel voor advies aan de WMC voorgelegd. In genoemde ateliersessies zijn enkele punten besproken waarop de visie van de opdrachtgever en architect en die van de stedenbouwkundige en WMC verschilden en die om een nadere uitwerking vragen. Zo is aangegeven dat een bouwhoogte van 6 – 7 lagen niet past in relatie tot de tegenover liggende, lagere eengezinswoningen. Daarnaast is aandacht gevraagd voor het ontwerp van de kopgevel op de hoek Jonkheer Ruysstraat en Heugemerweg. Een derde opmerking betrof de aansluiting op de doorgangen van het gebouw Il Fiore en de wijk Céramique. De formele behandeling in de WMC vindt plaats op het moment dat het programma, volume, inpassing en architectuur duidelijk zijn.*



DATUM  
8 juni 2026

**Vraag 6.3:**

Waarom zijn deze bezwaren niet in een eerder stadium onderkend en opgelost?

**Antwoord 6.3:**

*In eerdere stadia was sprake van andere conceptplannen. De meeste aandachtspunten zijn al lange tijd bekend en houden verband met de ruimtelijke uitgangssituatie (zie antwoord 1.3).*

**Vraag 6.4:**

In hoeverre heeft gebrekkige afstemming tussen betrokken partijen bijgedragen aan de vertraging?

**Antwoord 6.4:**

*De oorzaak van dit langdurige proces ligt niet in een gebrekkige afstemming tussen betrokken partijen. Zie antwoord 5.1.*

**Vraag 6.5:**

Hoe verhouden de welstandseisen zich tot de urgentie van woningbouw in deze wijk?

**Antwoord 6.5:**

*De welstandsnota heeft geen betrekking op (de urgentie van) een programma maar op de vraag of een initiatief qua vormgeving en architectonische uitstraling passend is in zijn omgeving. In dit geval betreft het onder meer de beoordeling van een zorgvuldige overgang tussen de hoge bebouwing van de wijk Céramique en de veel lagere eengezinswoningen in Heugemerveld. Dit is van belang voor een goed en duurzaam woon- en leefklimaat, zowel voor bestaande als toekomstige bewoners.*

**Vraag 6.6:**

Is het college bereid om, samen met de welstandscommissie, te kijken naar een meer flexibele toepassing van deze eisen?

**Antwoord 6.6:**

*Het college ziet in dit dossier geen aanleiding om de eisen van de WMC te versoepelen.*

**Woningnood versus kwaliteitseisen**

**Vraag 7.1:**

Hoe weegt het college esthetische kwaliteit af tegen de urgente behoefte aan woningen?

**Antwoord 7.1:**

*Zie ook antwoord 6.5. Esthetiek speelt een rol in het stedenbouwkundig beleid en bij de WMC maar niet zozeer in het woonbeleid. De bouw van een appartementencomplex met 7 verdiepingen kan de woonkwaliteit van de tegenover liggende woningen echter wel nadelig beïnvloeden. Beide factoren (esthetiek en wonen) zijn belangrijk en worden zorgvuldig afgewogen in de integrale beoordeling van een plan.*



DATUM  
8 juni 2026

**Vraag 7.2:**

Is het college bereid om, indien projecten blijven stagneren, een andere prioritering te hanteren zodat woningbouw versneld kan worden gerealiseerd?

**Antwoord 7.2:**

*Woningbouw heeft al een zeer hoge prioriteit zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat is verwerkt in ons beleid, zoals in de Omgevingsvisie 2040.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen