

Ruimtelijk Masterplan Maastricht Noordoost

onderdeel Concept-Wijkontwikkelingsplannen Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort

3 december 2008

Inleiding

Maastricht Noordoost, de verzamelnaam voor de vier buurten Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort, wordt in de komende tien jaar vernieuwd. De vernieuwing is nodig om de buurten weer vitaal en aantrekkelijk te maken voor verschillende doelgroepen van binnen en buiten Maastricht. Daarbij doet zich, mede dankzij de ondertunneling van de A2, een kans voor om de positie van Noordoost blijvend te verbeteren.

Servatius, Woonpunt, de vier betrokken buurtplatforms en de gemeente Maasticht ontwikkelen momenteel plannen voor de vernieuwing van Noordoost. Ze hebben het Wijkactieplan (WAP) en de Structuurschets voor Noordoost uitgewerkt in twee concept-wijkontwikkelingsplannen (WOP) voor respectievelijk Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort. Hierin staan de concrete ingrepen die voor de wijken worden voorgesteld. De concept-WOP's bevatten de nieuwe stedenbouwkundige opzet van Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort, met nieuwe verbindingen, openbare ruimtes en woongebieden. Een aantal plekken is nog niet ingevuld. De vernieuwing daarvan wordt afgestemd op de aanpak van de A2-ondertunneling, waarover de gemeenteraad van Maastricht medio 2009 een besluit neemt.

In de definitieve Wijkontwikkelingsplannen wordt rekening gehouden met het A2-plan. De WOP's worden in november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

Hoofdlijnen

In deze samenvatting presenteren we de hoofdlijnen van de nieuwe ruimtelijke structuur van Maastricht Noordoost. Deze is gebaseerd op het WAP en de Structuurschets Noordoost, die in mei 2008 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht. Kijkend naar de hoofdlijnen van het ruimtelijk masterplan, blijkt dat Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort voor een deel voor dezelfde opgaves staan. In het kort:

1. *Betere verbindingen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer.*

In beide wijken zijn er voldoende noord-zuidverbindingen. Oost-westverbindingen zijn er echter maar weinig. Daardoor zijn de wijken slecht verbonden met de binnenstad en de Maas aan de westkant, het nieuw te ontwikkelen Geusseltpark aan de oostkant en de landgoederenzone aan de noordkant. Ook de verbindingen tussen de buurten zijn slecht. Zowel Limmel/Nazareth als Wittevrouwen/Wyckerpoort wordt letterlijk door midden gesneden door respectievelijk de spoorlijn en de A2. Beide barrières worden in de toekomst geslecht. Daarnaast zal meer in het algemeen worden bekeken hoe de verkeersafwikkeling in Noordoost kan worden verbeterd, en daarmee ook de milieukwaliteit (lucht en geluid).

2. *Vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad.*

Beide wijken hebben op dit moment een eenzijdige woningvoorraad, met een oververtegenwoordiging van (goedkope) huurwoningen. Mensen uit de wijken die een betere woning zoeken, zullen dat in de regel elders moeten doen. Eén van de gevolgen hiervan is dat de wijken vergrijzen en het aantal schoolgaande kinderen afneemt. De bestaande basisscholen kunnen daardoor op termijn niet overleven. De gemeente, de buurtkaders, Woonpunt en Servatius willen de woningvoorraad in de wijken meer gevarieerd maken. De verdeling huur-koop is nu gemiddeld 75-25, maar moet op termijn 60-40 worden. Dit krijgt gestalte door een beperkt sloop-nieuwbouwprogramma, verkoop van huurwoningen en herontwikkeling van voormalig industriegebied. De sloop wordt voor een deel ingezet op plekken waar behoefte is aan nieuwe verbindingen, omdat dan twee beoogde vernieuwingen kunnen worden gecombineerd. In totaal maakt een kleine tien procent van de huidige voorraad van zeventienduizend woningen plaats voor nieuwe eengezinswoningen in de koopsector, zorg- en seniorenwoningen. Door op deze manier de differentiatie van de woningvoorraad te vergroten, wordt het draagvlak voor voorzieningen in de wijken versterkt.

3. *Vestiging van nieuwe wijkcentra.*

In Wittevrouwenveld is met de uitvoering van het centrumplan een start gemaakt met de vernieuwing van het centrum in Oost. Het nieuwe winkelcentrum aan het Voltaplein groeit, samen met de nieuwbouw op de voormalige KPN-locatie, de ondertunneling van de A2 en de renovatie en uitbreiding van de voormalige 'Openluchtschool' (een Rijksmonument) uit tot het nieuwe levendige hart van Oost. De ondertunneling van de A2 verbindt Wittevrouwenveld en Wyckerpoort aan elkaar.

Ook Limmel/Nazareth heeft dringend behoefte aan een nieuw centrum in het hart van de wijk. De gezamenlijke ambitie van gemeente, corporaties en buurtkader is om het middengebied, waar een spoorbarrière ligt en hoogspanningsleidingen lopen, te herontwikkelen tot een nieuw winkelcentrum met brede school.

4. *Goede aansluiting op de planvorming voor de A2.*

Half november hebben drie consortia hun plannen gepresenteerd voor de ondertunneling van de A2. Onderdeel hiervan is ook het maken van een ongelijkvloerse kruising tussen de Viaductweg en de Meerssenerweg, die de verbinding tussen Limmel/Nazareth enerzijds en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort anderzijds aanzienlijk zal verbeteren. De inhoud van de A2-plannen heeft grote gevolgen voor de mogelijkheden tot vernieuwing van onder meer de direct aangrenzende bebouwing. In beide wijken is het de bedoeling om bij de vernieuwing optimaal aan te sluiten op de ingrepen op en rond de A2. In de plan- en besluitvorming wordt hier rekening mee gehouden.

5. *Ontwikkeling en beheer groen en openbare ruimte.*

In Maastricht Noordoost wordt nu al geïnvesteerd in het verbeteren van de woon- en leefomgeving. Het Geusselpark, het nieuwe stadspark van Oost, is in aanleg. Ook wordt er gewerkt aan natuurspeelplaatsen in de wijken. Deze inspanningen worden in de komende jaren voortgezet en versterkt. Met name in Wittevrouwenveld wordt meer groen in de wijk gebracht. Hierbij wordt samengewerkt met het ministerie van LNV (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit).

Ook de (her)ontwikkeling en het beheer van de straten en pleinen worden integraal opgepakt, met bijzondere aandacht voor het tijdelijk beheer van de ingrijpende werkzaamheden rondom de ondertunneling van de A2.

6. *Duurzame aanpak.*

Bij de vernieuwing van Maastricht Noordoost streven gemeente en corporaties naar een duurzame aanpak. Zo besteden Servatius en Woonpunt bij de verbetering van bestaande woningen veel aandacht aan energiebesparing. Het doel is om in enkele honderden bestaande woningen het energieverbruik met zo'n twintig procent te verlagen. Ook worden maatregelen getroffen om de luchtkwaliteit, eventuele bodemverontreinigingen en geluidsbelasting aan te pakken. Gemeente en corporaties laten zich hierbij inspireren door het 'cradle to cradle'-principe, waarbij materialen volledig worden hergebruikt en als nieuwe grondstof dienen zodat geen afval ontstaat.

In de hierna beschreven uitwerking wordt dieper ingegaan op de twee wijken. De wijkvernieuwing krijgt gefaseerd haar beslag. Uitgangspunt is een geleidelijke en (in afstemming met de A2) beheersbare transformatie.

Limmel/Nazareth

(zie ook de ruimtelijke visiekaart en uitvoeringskaart)

Nieuw wijkcentrum

Limmel en Nazareth worden momenteel van elkaar gescheiden door de spoorlijn, de Meerssenerweg en de hoogspanningsleidingen in het middengebied. Als deze barrières niet worden opgeheven, kunnen de twee buurten op langere termijn niet overleven. De twee afzonderlijke vestigingen van basisschool 't Spoor en de peuterspeelzalen zullen dan verdwijnen, omdat het nu al teruglopend aantal kinderen onder de kritische grens uitkomt. De belangrijkste opgave ligt daarom in het beter verbinden van de twee buurten. Het ruimtelijk masterplan voorziet in een aantal maatregelen.

- Ondergronds leggen van de hoogspanningsleidingen.
- Slechten van de spoorbarrière Balijeweg. Dit is extra noodzakelijk door de komst van lightrail naar Maastricht; de huidige spoorwegovergang zal dan nog vaker dan nu gesloten zijn.
- Verbeteren van de oversteekbaarheid van de Meerssenerweg.

Deze drie maatregelen, die samen 24 miljoen euro kosten (waarvan 50% wordt gefinancierd door het Rijk), maken het mogelijk het nu grotendeels lege middengebied tussen Limmel en Nazareth te herontwikkelen tot een nieuw hart voor de twee buurten.

Het kringloopcentrum verhuist naar Randwyck en maakt plaats voor winkels, grondgebonden woningen, zorgwoningen en een nieuwe brede school. Door de ruimtelijke samenvoeging van de twee buurten en nieuwe woningbouw ontstaat voldoende draagvlak voor een school van 300 tot 350 kinderen. Deze wordt in 2015 of zoveel eerder als mogelijk geopend.

Betere aansluiting op de omgeving

Aanvullend op de betere onderlinge verbinding moeten er vanuit Limmel en Nazareth ook betere verbindingen komen met de directe omgeving. Limmel is nu afgesloten van de Maas door de aanwezigheid van industrie (Zinkwit en TREGA). Het ruimtelijk masterplan voorziet op langere termijn in een transformatie van het industriegebied tot woningbouw, zodat langs de Maas een groene parkachtige wijk kan ontstaan, met de nadruk op laagbouw. Dit moet worden ondersteund met een groene wandel- en fietspromenade die begint bij het Griendpark en doorloopt tot aan de sluis van Borgharen.

Het nieuwe wijkcentrum wordt aan de westzijde via Limmel verbonden met de Maas. Aan de oostzijde wordt het nieuwe centrum via een ruime groene onderdoorgang onder het spoor verbonden met Nazareth. Deze verbinding wordt aan de andere kant (de oostkant) doorgezet tot aan de A2 en verder. De opgave is om één kwalitatief goede recreatieve verbinding te maken tussen het hart van Limmel/Nazareth en het nieuwe Geusseltpark.

De verbinding tussen Nazareth en Wyckerpoort wordt verbeterd door het ongelijkvloers maken van de kruising Viaductweg/Meerssenerweg en het maken van een nieuwe onderdoorgang voor fietsers. Aan de noordkant komt er volgens plan een nieuwe recreatieve route, die het nieuwe centrum van Limmel/Nazareth verbindt met de Beukenlaan. Hiermee worden de twee buurten direct verbonden met de landgoederenzone rond Kasteel Vaeshartelt.

Door de maatregelen verbetert de verkeersstructuur in Noordoost. Ook de komst van een lightrail-station (met park- en ride-voorziening) in combinatie met een nieuwe afslag van de A2 naar de Beatrixhaven dragen hier aan bij. Aan de zuidkant van de wijk wordt onderzocht hoe de toegang tot de Maas vanaf de Willem Alexanderweg, Borgharenweg en Viaductweg kan worden verbeterd.

Er wordt gestreefd naar meer samenhang in de inrichting van de Kanjelzone. Daar komen meer wandel- en fietsmogelijkheden. Ook worden er verbindingen gemaakt met het Geusseltpark via een nieuwe brug of onderdoorgang over of onder de A2.

Gevarieerder woningaanbod

Het woningaanbod in Limmel/Nazareth krijgt in de toekomst meer variatie. Gemeente, buurtkaders en corporaties streven naar het meer differentiëren van de bestaande woonbebouwing in drie woonmilieus met een eigen karakter: een groen stadsrandmilieu in het noorden van Nazareth en het eventueel te ontwikkelen 'Limmel aan de Maas' op het voormalig industrieterrein, een dorpsmilieu in de oude kern Limmel en een meer stedelijk woonmilieu in het zuiden van Nazareth. Deze differentiatie biedt de mogelijkheid om nieuwe woningtypes in de wijk te introduceren: aantrekkelijke (koop)woningen voor gezinnen en mensen met hogere inkomens, specifieke woonvormen met zorg voor senioren en woonwerkwooningen (in het zuidelijk deel van Nazareth). Zo wordt tegemoetgekomen aan de groeiende woningvraag van senioren en zorgbehoevenden en worden voorwaarden geschapen voor de komst van meer werkgelegenheid in de wijk. Ook ontstaan voor de huidige bewoners meer mogelijkheden om in de wijk zelf wooncarrière te maken. Door de toevoeging van honderden eengezinswoningen in de wijk neemt ook het aantal kinderen toe zodat er een gezond draagvlak ontstaat voor de toekomstige brede school in het nieuwe wijkcentrum van Limmel/Nazareth.

Concreet worden op dit moment drie woningbouwplannen voorbereid.

- Centrumplan Nazareth: de bestaande kerk wordt gesloopt (volgens plan in 2009). Op de vrijkomende locatie komen huurwoningen voor onder meer senioren. Het aangrenzende openbare gebied wordt opnieuw ingericht. De supermarkt in de Kasteel Schaloenstraat verhuist op termijn naar het nieuwe winkelcentrum in het hart van Limmel/Nazareth.
- In Nazareth-midden wordt gestart met de herontwikkeling van 54 woningen aan de Kasteel Cartielsstraat en Kasteel Petersheimstraat. Alle bewoners zijn hierover geïnformeerd.
- Sareptaplein: hier komen 22 koopwoningen voor starters. De bouw begint in maart 2009, de oplevering staat een jaar later gepland. Inwoners van Limmel, of mensen met een aantoonbare binding met de buurt, krijgen voorrang bij de toewijzing.

Het komend jaar vindt verder, in nauw overleg met de buurt, definitieve besluitvorming plaats over enkele andere voorgenomen ingrepen in de woonbebouwing:

- sloop van woningen in Nazareth-noord en vervanging door koopgezinswoningen op ruime kavels;
- sloop van woningen rond de Askalonstraat, nieuwbouw van circa 40 koopgezinswoningen en een kleinschalig verpleegcentrum op het Hoolhoesterrein;
- aanpak van het zuidelijk deel van Nazareth, het gebied tussen de Meerssenerweg, Kasteel Erensteinstraat, A2 en Viaductweg. Wat hier precies kan of moet gebeuren, hangt sterk af van de plannen rond de A2. Dit wordt verder uitgewerkt op basis van het definitieve A2-plan;

- aanpak van het westelijk deel van Limmel, afhankelijk van de ontwikkelingen rond de mogelijke transformatie van Trega/Zinkwit tot woningbouw;
- renovatie van de woningen van Servatius in het noordelijk deel van Limmel.

Overige ingrepen

Tegelfabrikant Mosa heeft plannen om haar bestaande fabriek in het zuiden van Limmel uit te breiden. Dit biedt mogelijkheden om de milieuomstandigheden te verbeteren. Naast de nieuwe fabriek komt de uit de binnenstad verplaatste garage Van Sebillen. Beide nieuwe bedrijfsgebouwen worden aan de noordkant met een nieuw groenplein gescheiden van de woningen aan het Sareptaplein.

Voor het gebied in het zuidwesten van Limmel, grenzend aan de Noorderbrug, is de komst van commerciële functies (onder andere perifere detailhandel) voorzien. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een stedelijke bouwmarkt en/of zaken op het gebied van woninginrichting.

Wittevrouwenveld/Wyckerpoort

(zie ook de ruimtelijke visiekaart en uitvoeringskaart)

Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer

Ook in Wittevrouwenveld/Wyckerpoort is het tot stand brengen van nieuwe verbindingen voor het langzaam verkeer en openbaar vervoer een centraal thema. De wijk ligt op dit moment vrij geïsoleerd. Het spoor vormt aan de westkant een forse barrière naar de binnenstad van Maastricht, die alleen ter hoogte van de Scharnertunnel ongelijkvloers kan worden geslecht. Aan de noordkant is de wijk nauwelijks verbonden met het Geusselpark. Daarbij worden de twee buurten sterk van elkaar gescheiden door de A2. De ondertunneling van de snelweg biedt grote kansen om van de buurten één wijk te maken. Bovengronds wordt de A2 straks vervangen door een nieuwe stadsboulevard.

De ondertunneling van de A2 maakt het mogelijk in Wittevrouwenveld/Wyckerpoort één nieuw hart te maken (het ‘Hart van Oost’). Met de nieuwbouw van een winkelcentrum met 107 seniorenwoningen aan het Voltaplein in Wittevrouwenveld is hiermee al een start gemaakt. De herontwikkeling van de voormalige KPN-locatie sluit hier straks bij aan. Grootste opgave in de vernieuwing van Wittevrouwenveld/Wyckerpoort is om dit nieuwe hart van de wijk op een goede manier te verbinden met de binnenstad van Maastricht. Hiervoor worden een nieuwe ‘voorkant’ gemaakt aan de zijde van Wyckerpoort en een nieuwe traverse over het spoor naar Wyck. De nieuwe verbinding, bedoeld voor openbaar vervoer en fietsers, sluit via de Meerssenerweg en Professor Nypelsstraat aan op de Cobbenhagenstraat en het Voltaplein. Voor voetgangers komt er een rechtstreekse verbinding met Wyck via het Thorbeckeplantsoen.

Verder voorziet het ruimtelijk masterplan in twee nieuwe groene verbindingen met het Geusselpark. Groen wil in dit geval zeggen: brede trottoirs, autoluw, ruimte voor grote bomen en waar mogelijk groenstroken en verbredingen tot pleinen of parkjes. De ene verbinding loopt in het noorden van het Old-Hyckoryplein in Wyckerpoort naar de huidige rotonde bij voetbalstadion Geusselt. De andere loopt van het Voltaplein via de Stadhoudersstraat naar de Habsburgerstraat, om via een ongelijkvloerse kruising met de Terblijterweg in het Geusselpark uit te komen. Om deze verbindingen tot stand te brengen, moeten op enkele plekken woningen worden gesloopt.

De al bestaande oost-westverbinding in de Frankenstraat blijft uiteraard gehandhaafd. Deze straat wordt verder uitgebouwd tot een woon-, werk- en winkelstraat voor starters, jonge gezinnen en startende ondernemers. Gemikt wordt op een aanbod van kleine, gespecialiseerde winkels.

Woningbouw

Net als in Limmel/Nazareth streven gemeente, buurtplatforms, Woonpunt en Servatius ook in Wittevrouwenveld/Wyckerpoort naar een vergroting van de woningdifferentiatie. De motivering komt overeen met die in de andere wijk: mogelijkheden scheppen om in de wijk zelf wooncarrière te maken, voldoen aan de vraag naar woningen voor senioren en starters, vergroten van het draagvlak voor voorzieningen door de toevoeging van gezinswoningen. Net als in Limmel/Nazareth worden hiervoor drie instrumenten ingezet: sloop (in beperkte omvang), verkoop van huurwoningen en nieuwbouw van (koop)woningen voor gezinnen. Het

karakter van Wittevrouwenveld/Wyckerpoort zal echter anders zijn dan dat in het grootste deel van Limmel/Nazareth: hier komen geen dorpse of groene stadsrandmilieus, maar een levendig stedelijk woonmilieu, met een gevarieerde bebouwing.

Concreet staan op dit moment de volgende woningbouwprojecten op stapel:

- sloop/vervangende nieuwbouw van dertig woningen in het noorden van Wyckerpoort (het blokje tussen de Kolonel Millerstraat, Generaal Eisenhowerstraat en Generaal Marshallaan). De bewoners zijn persoonlijk geïnformeerd;
- herontwikkeling van de locatie Mosa Porselein ten zuiden van het Old-Hickoryplein. De sloopwerkzaamheden starten volgens plan op korte termijn. In het gebied komen tachtig huurappartementen, bedoeld voor de doorstroming in Wyckerpoort Noord.

Onderdeel van het concept-WOP is ook het maken van een nieuwe verbinding tussen het Old-Hickoryplein en een nieuw plein aan de noordkant van de Burg. Van Oppenstraat in Wittevrouwenveld. Tevens is er, zoals hierboven al vermeld, de ambitie om het nieuwe Geusseltpark ter hoogte van de Stadhoudersstraat te verbinden met het nieuwe (winkel)centrum in Oost. Om dit te kunnen realiseren worden in Wittevrouwenveld zo'n 150 woningen gesloopt en (deels) herontwikkeld.

De aanpak van onder meer drie stroken met achterliggende bebouwing langs de A2 is nog niet ingevuld. Dit wordt afgestemd op de plannen voor de ondertunneling van de snelweg, die ook voorstellen bevatten voor de bebouwing bovenop de tunnel. Verder wordt in het Wijkontwikkelingsplan een definitief besluit genomen over de renovatie van een groot aantal woningen in het noorden van de wijk. Bij al deze mogelijke ingrepen geldt dat ze in nauw overleg met de buurt worden uitgewerkt.

Uitbouw wijkcentrum

Zoals gezegd is met de nieuwbouw van het winkelcentrum met woningen aan het Voltaplein een start gemaakt met de ontwikkeling van één nieuw wijkcentrum dat Wittevrouwenveld en Wyckerpoort bedient. Na ondertunneling van de A2 komt in de voormalige 'Openluchtschool' hét nieuwe kindcentrum voor Maastricht-Oost. De verwachting is dat deze school straks plaats gaat bieden aan vijf- tot zeshonderd kinderen. De nieuwe basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang en voor- en naschoolse opvang krijgen een plek in het rijksmonument, dat voor dit doel wordt gerenoveerd en uitgebreid. Volgens plan moet dit over ongeveer tien jaar, nadat de ondertunneling van de A2 is afgerond, zijn gerealiseerd. In de aanloop hiernaartoe wordt de Letterdoes, waarin nu de basisschool en één van de twee peuterspeelzalen zijn gevestigd, opgewaarderd zodat het aantal kinderen kan groeien. De gebruikers van de Letterdoes verhuizen later naar de verbouwde openluchtschool.

Meer groen

Met name de buurt Wittevrouwenveld heeft op dit moment te weinig groen. Door middel van de nieuwe groene verbindingen met het Geusseltpark wordt dit tekort voor een deel opgeheven. Ook het gebied boven de ondertunnelde A2 moet straks een groen karakter krijgen, met een nieuwe stadsboulevard die makkelijk oversteekbaar is. Gemeente en corporaties willen verder een nieuw buurtpark maken in het noorden van de buurt, dat aansluit op de nieuw te vormen groene verbinding tussen het Old-Hickoryplein en het Geusseltpark. Het blok woningen tussen de Burgemeester Van Oppen-, - Pijls-, - Nierstrasz- en - Raatstraat maakt hiervoor plaats. In 2009 wordt hierover een definitief besluit genomen.

Het nieuwe Geusseltpark wordt via een nieuwe groene route ter hoogte van de Stadhoudersstraat via het nieuwe centrum van oost verbonden met het groene park Koningsplein/Oranjeplein.

Verkeersstructuur en parkeren

Ook in Wittevrouwenveld/Wyckerpoort wordt tijdens de vernieuwing gekeken naar mogelijkheden om de bestaande verkeersstructuur te verbeteren. Beide buurten hebben een rommelige structuur, zonder duidelijke hiërarchie van straten en openbare ruimtes. Mensen kunnen zich hierdoor moeilijk oriënteren. Het streven is deze problemen op te lossen en de interne samenhang van de twee buurten te verbeteren. De ingrepen die hiervoor nodig zijn, moeten nog concreet worden uitgewerkt. Ze worden afgestemd op de A2-plannen.

Het parkeren is een probleem en wordt groter. In de hele wijk wordt een vergunningen-systeem ingevoerd. In samenhang met de nieuwbouw moet naar extra parkeerruimte worden gezocht. Uitgangspunt is dat de vraag naar parkeerruimte niet ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte.