

Memo

Datum 29 september 2021

Betreft Addendum Geusseltpark eigen-wijze visie februari 2021

Het document Geusseltpark, eigen-wijze visie van februari 2021 is het resultaat van een analyse van het woonbeleid van gemeente Maastricht in combinatie met de ideeën die RO groep heeft voor het gebied Geusseltpark. Onderdeel van deze studie is een ruimtelijke uitwerking op hoofdlijnen inclusief woningaantallen en een planning.

Na uitgebreide gesprekken met zowel gemeente Maastricht als andere belanghebbenden is ervoor gekozen om de plannen verder uit te werken in een voorlopig ontwerp van de woongebouwen en het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze verdere uitwerking van het plan wordt steeds meer duidelijk hoeveel ruimte er bijvoorbeeld nodig is om de warmtevoorziening en fietsenstalling onder te brengen. Dit heeft ertoe geleid dat de woningaantallen beperkt gewijzigd zijn. De aantallen die volgen uit het voorlopig ontwerp zijn:

	20m2 sociaal segment	40m2 sociaal segment	65m2 sociaal segment	<75m2 overig	subtotaal
Zorggeschikt (scheg 1A)	0	0	29	51	80
Appartementen regulier (scheg 1B)	0	0	0	83	83
Appartementen jongeren (scheg 2)	102	71	0	0	173
subtotaal	102	71	29	134	336

Ook de in het document Geusseltpark, eigen-wijze visie genoemde planning zal nader worden bijgesteld aan de hand van het succes van de ontwerptechnische uitwerkingen en de lopende procedures.

GEUSSELTPARK

EIGEN-WIJZE

VISIE

Februari 2021

De gebiedsontwikkeling van het Geusselpark vraagt om een voltooiing. De basis hiervoor ligt in een privaatrechtelijke overeenkomst uit 2010 van de gemeente Maastricht met de huidige grondeigenaar Bouwinvest. Met respectering van die rechtsverhouding heeft Bouwinvest RO groep gevraagd de planontwikkeling ter hand te nemen.

Voor u ligt onze visie voor de scheggen 1 en 2 binnen het Geusselpark. Wij hebben naar de thema's gekeken die spelen in de stad, zoals inclusiviteit, kansen voor jongeren, vergrijzing, adaptieve woningvoorraad en duurzaamheid. Tevens is gekeken naar locatie gebonden uitgangspunten. De thema's die spelen in de stad en de locatie gebonden uitgangspunten hebben we vervolgens op eigen wijze vertaald naar een programma en producten. Op stedenbouwkundig niveau is de ontwikkeling vertaald door Bentvelsen Flee Architectuur en Stedenbouw (BFAS), de opsteller van het Masterplan Geusselt in 2007.

RO groep zoekt bij gebiedsontwikkelingen altijd verbindingen tussen de sociale- en marktsector. Dat verplicht! Ook bij de Geusselt.

Piet Joosten

“ RO groep zoekt bij gebiedsontwikkelingen altijd verbindingen tussen de sociale- en marktsector. Dat verplicht! Ook bij de Geusselt. ”



Thema's in de stad

Inclusiviteit staat voor gelijke kansen voor iedereen en een plek waar mensen naar eigen mogelijkheid bijdragen aan de maatschappij.

Binnen de plannen willen we jongeren de kans geven om zichzelf te ontwikkelen en hun bijdrage aan de maatschappij te leren kennen. Hier doorheen gewezen kunnen we voorstellen dat er op kleine schaal huisvesting voor kwetsbare jongeren en spoedzoekers wordt toegevoegd.

Inclusiviteit houdt ook in het langer kunnen blijven deelnemen aan de maatschappij voor senioren. In samenwerking met Envida wordt onderzocht hoe jongeren de ouderen kunnen bijstaan. Dat kan via een buddy systeem, maar ook door het bieden van banen aan afgestudeerde MBO-ers.

Met het plan willen we een nieuw sociaal netwerk in de buurt laten ontstaan. Door het creëren van een levendig stukje stad voor de bewoners en het stimuleren van wederkerigheid kunnen buurtbewoners iets voor elkaar betekenen. Dit noemen wij sociale inclusiviteit.

Thema's in de stad inclusiviteit



Thema's in de stad kansen voor jongeren

De wens van gemeente Maastricht is om de [kansen te vergroten voor starters op de woningmarkt](#). Het startsalaris is vaak niet toereikend voor een middeldure huurwoning of een hypotheek voor een koopwoning. De woningcorporaties hebben lange wachtlijsten. Noodgedwongen blijven jongeren vaker bij hun ouders wonen.

Jongeren hebben een [eigen woonwens](#). Zij zoeken een bij hun leefstijl passende woning, vaak onderdeel van een [community](#). Zij vinden een prettige leefomgeving waar je jezelf kunt [ontplooien](#) met leeftijdsgenoten belangrijk.

Om de [betaalbaarheid te waarborgen](#) worden alle woonlasten bekeken, zoals kosten voor internet, verwarming en schoonmaak. Op deze manier wordt het voor afgestudeerden ook interessanter om [in Maastricht te blijven](#). Huisvesting van de jongeren in het Geusseltpark draagt bovendien bij aan een [evenwichtige spreiding van jongeren over de stad](#).

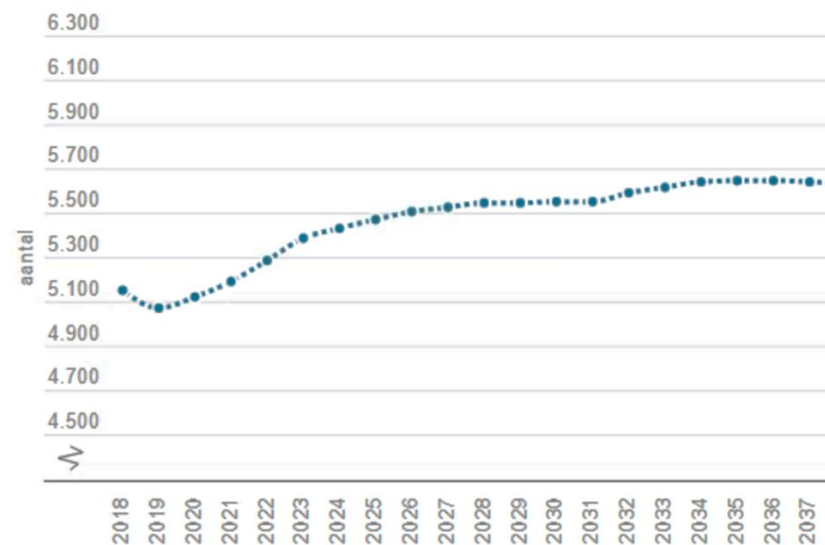


Door vergrijzing neemt de behoefte aan levensloopgeschikte woningen toe. De ervaring leert dat veel senioren zo lang mogelijk in hun huis willen blijven wonen, alvorens te verhuizen naar een appartement. Dit betekent dat de zorgvraag op het moment van verhuizing vaak al aanwezig is.

De gewenste extramuralisering van de zorg zorgt er tevens voor dat er vraag is naar appartementen die zorg in eigen woning zo lang mogelijk kan faciliteren. Dit zorgt voor specifieke eisen aan de woningen, zonder dat het voor de intrekende bewoner voelt als een seniorenwoning. Hetgeen de drempel verlaagt om de beslissing te nemen om te verhuizen.

Door het beperken van mobiliteit en het wegvallen van de partner hebben ouderen vaker te maken met eenzaamheid. Doel is om in te zetten op het bouwen en onderhouden van een gemeenschap. Zowel binnen het gebouw als naar de directe omgeving.

Thema's in de stad vergrijzing en extramuralisering van de zorg



Prognose 55+ huishoudens met ADL beperking in Maastricht
Bron: CBS Microdata

Gemeente Maastricht streeft naar [passende huisvesting](#) voor iedereen. Een van de instrumenten hiervoor is het [strategisch toevoegen](#) van woningen om zo de [doorstroming](#) op de Maastrichtse woningmarkt duurzaam te bevorderen.

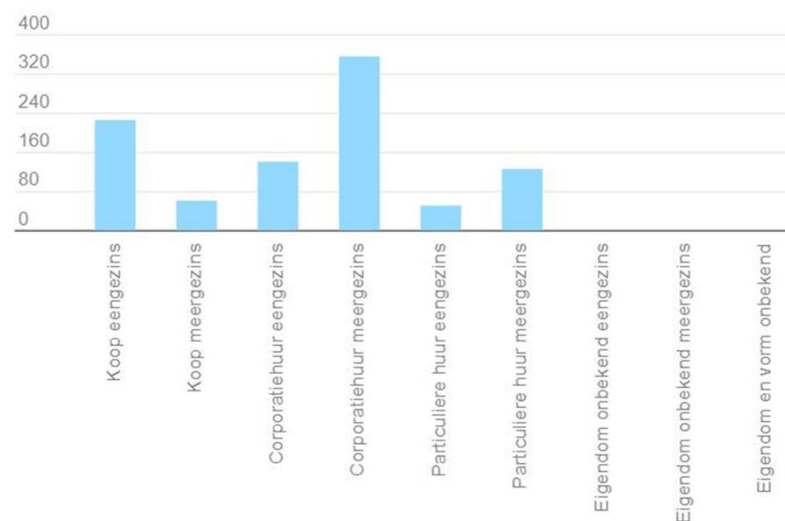
Een verhuisbeweging van een senior (echtpaar) naar een levensloopgeschikte woning (zie grafiek hiernaast), zorgt vaak voor het [beschikbaar komen van een eengezinswoning](#) voor gezinnen. Deze kopers besluiten vervolgens vaak de woning te [vernieuwen en te verduurzamen](#).

[Eenpersoonshuishoudens](#) maken [meer dan de helft](#) uit van het totaal aantal huishoudens. Door specifiek voor deze doelgroep geschikte, compacte en betaalbare woningen te maken, wordt [voorkomen](#) dat eenpersoonshuishoudens, [goedkope eengezinswoningen](#) [bedoeld voor gezinnen](#) bezet houden.

Door aan de voorkant na te denken over de mogelijkheid om op termijn een aantal compacte woningen om te zetten naar een grote woning, houden we de [woningvoorraad actueel](#) naar de toekomst.

Thema's in de stad adaptieve programmering

Verlaten woningen naar eigendom/vorm/geschiktheid woning 2019 - Maastricht



Type vrijgekomen woning door verhuisbeweging senior
Bron: CBS Microdata

Thema's in de stad duurzaamheid

Met de ingang van de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) op 1 januari 2021 is de standaard voor duurzaamheid in gebouwen weer een stap verhoogd. De ambitie rijkt echter verder; [klimaatadaptief bouwen](#) het tegengaan van [hittestress](#) en streven naar welzijn van bewoners.

Binnen de groene omgeving van het Geusselpark is duurzaamheid een fundamenteel onderdeel van de ontwikkeling. Het behouden van een zo groot mogelijk deel van het groene park in combinatie met [groendaken](#), draagt bij aan het [verlagen van hittestress](#) en [het bergen van regenwater](#). Tevens draagt [natuurinclusief](#) bouwen bij aan het behouden en uitbreiden van de habitat voor [lokale biodiversiteit](#).

Op het gebied van energie ambiëren we het gebruik van duurzame [restwarmte](#) van industrie in de nabije omgeving, om het plan daarmee [aardgasvrij](#) te maken. De efficiënte gebouwen dragen bij aan [efficiënt en waar mogelijk circulair materiaalgebruik](#).



Locatie

Locatie inleiding

In de jaren 2006/2007 heeft RO groep in opdracht van Bouwinvest op scheg 3 in het Geusseltpark [woningbouw](#) ontwikkeld en laten realiseren. Scheggen 1 en 2 zijn daarna onaangeroerd blijven liggen. De jaren daarna werd de [sporthal](#) gesloopt en heropgebouwd, is hier het [duurzaamste zwembad van Nederland](#) gerealiseerd, vestigde het [United World College](#) zich binnen het plangebied, werd de [ondertunneling van de A2](#) afgerond en de [Groene Loper](#) opgeleverd. Ondertussen wordt er aandachtig aan de herwaardering van het [Buitengoed Geul & Maas](#) gewerkt (voorheen bekend als de Landgoederenzone), waar het Geusseltpark met kasteel Geusselt deel van uitmaakt.



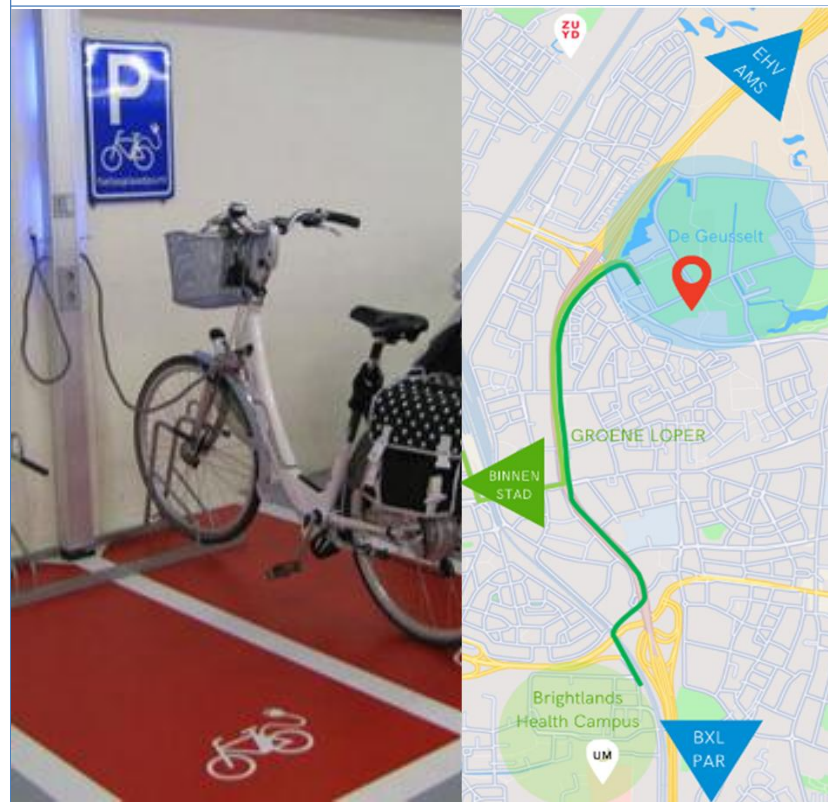
Het Geusselpark is [te voet](#) of per [fiets](#) goed bereikbaar. De [Groene Loper](#) biedt hiervoor een veilige, groene verbinding. Met ongeveer 8 minuten fietsen ben je in het centrum. Een ritje naar het station duurt per fiets ca. 5 minuten.

Voor autoverkeer is de plek ook goed bereikbaar, omdat er enerzijds direct een oprit naar de [A2](#) richting het Eindhoven, Amsterdam en Heerlen ligt. Anderzijds rijdt men zo de [Willem-Alexandertunnel](#) in zuidwaartse richting de Brightlands Health Campus, Luik en Brussel.

Bij de parkeervoorziening in het plan zijn [fietsenstallingen](#) met [oplaadpunten voor e-bikes](#) voorzien. In het kader van de [deeleconomie](#), waarin de tendens van bezit naar gebruik gaat, is de ambitie om in het plan een locatie voor [deelfietsen](#) en [elektrische leenauto's](#) te maken. Het gewenste aantal [bewonersparkeerplekken](#) zal door al deze voorzieningen lager uitvallen. In het kader van efficiënt ruimtegebruik kan [bezoekersparkeren](#) op het [stadionplein](#) een plek krijgen.

Aan de Olympiaweg, die aan het plan grenst, liggen twee [bushaltes](#) waar verschillende lijnen stoppen die men door heel Maastricht brengt.

Locatie verbindingen en mobiliteit





Locatie de buren: Cour Renoir

In 2009 is op scheg 3 het wooncomplex Cour Renoir opgeleverd. Het plan bestaat uit 103 appartementen. De woningen zijn zowel in de huur als de koop erg in trek. De vraag naar parkeerplaatsen is lager dan het aantal plekken in de parkeergarage, waardoor substantiële leegstand is. De wens van de bewoners is dat het gebied wordt gecompleteerd met kwalitatieve invulling, zodat de parkachtige setting volgens plan afgemaakt wordt.

Programma

Wonen met zorg

Niet alleen het **aandeel** van **senioren** in de totale bevolkingsgroei **neemt toe**, ook de gemiddelde leeftijd wordt steeds hoger. Tegelijkertijd blijft deze groep ook nog **langer zelfstandig wonen**. Dat heeft grote gevolgen voor met name huisvesting. Want vergrijzing vraagt om **specifieke woonvormen en –concepten**. Daarom voorziet een deel van de appartementen op scheg 1 in **wonen met zorg**. **Gemeenschapsvorming** en het delen van faciliteiten wordt hier gestimuleerd door gezamenlijke woonkamers en de gezamenlijke binnentuin. Alle appartementen zijn zo ontworpen dat het verlenen van zorg mogelijk is volgens de richtlijnen van **zorgtoegankelijkheid**. Voor de levering van de zorg zal een **contract met een zorgverlener** worden aangegaan.

Parkappartementen

De toekomstige **vitale** bewoners van de parkappartementen vinden op scheg 1 straks de **rust** en het **groen** van een fijne buitenwijk, maar met de binnenstad op fietsafstand en met goede **bereikbaarheid** naar de snelweg. De parkappartementen bestaan uit verschillende afwerkingsniveaus, typologieën en groottes. De appartementen in het hogere segment kunnen gebruikmaken van de ondergrondse parkeervoorziening.

Jongerenhuisvesting

Op scheg 2 willen we **starters** een **kans** geven om in een inspirerende omgeving zichzelf te **ontplooien**. De appartementen zijn voorzien van alle gemakken en daarmee volledig **zelfstandig** te bewonen. **Betaalbaarheid** staat voorop. De huren vallen in het **sociale segment** en ook de overige **woonlasten** worden **laag** gehouden.

Doelgroepen

wonen met zorg

jongerenhuisvesting

parkappartementen

Doelgroep wonen met zorg

- Ouderen met minimale zorgvraag tot aan volledige verzorging aan huis
- Middenhuur (€750 - €1.100)
- Zelfstandig wonen in reguliere woning, echter ook geschikt voor leveren van zorg aan huis
- Ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten



Product wonen met zorg

- Zelfstandige seniorenhuisvesting met twee slaapkamers
- Contract met zorgverlener voor o.a. personenalarmering, sociale activiteiten, maaltijdservice, ambulante nachtzorg, was- en strijkservice
- Scootmobiel-berging bij het appartement, rolstoel- en rollator vriendelijk en zorgvriendelijke indeling badkamer
- Ruimtes voor gezamenlijk gebruik zoals binnentuin en woonkamer
- Buddy systeem en/of personeel vanuit jongerenhuisvesting in scheg 2
- Invullen van mobiliteitsvraag met elektrische deelauto's



Doelgroep park appartementen



- Forenzen en (vitale) ouderen
- Midden en hogere segment
- Levensloopbestendig
- Gezamenlijke binnentuin en directe toegang tot het Geusselpark en de Landgoederenzone



Product park appartementen



- Verschillende typologieën en groottes van 65 tot 85m²
- Twee slaapkamers
- Parkeergelegenheid gedifferentieerd ondergronds en op maaiveld
- Mogelijkheid voor elektrische deelauto's
- Gezamenlijke binnentuin
- Betaalbaarheid 80% midden-, 20% hoger segment
- Eigen buitenruimte in de vorm van balkon of loggia



Doelgroep jongeren huisvesting

- Een- en tweepersoonswoningen
- Jongeren waaronder afgestudeerde MBO-ers
- Sociale huur
- Waarborgen van lage woonlasten
- Zelfstandig, maar mogelijkheden voor gezamenlijke activiteiten
- Persoonlijke ontwikkeling en deelname aan de maatschappij



Product jongeren huisvesting



- Zelfstandige studio's en appartementen
- Gezamenlijke ontmoetingsruimten, wasruimte en binnentuin
- Organiseren van gezamenlijke activiteiten waaronder sporten in sporthal en park
- Actief werven buddy en personeel zorgwoningen
- Adaptief om te zetten naar grotere appartementen voor maximale flexibiliteit naar de toekomst



Programma kwalitatief

Maatschappelijke meerwaarde

Het plan Geusselt verrijkt op de plek van de voormalige sporthal. Hiermee wordt [binnen het bestaand stedelijk gebied](#) invulling gegeven aan een woningprogramma dat bijdraagt aan de [transformatie van de woningvoorraad](#) in Maastricht.

Planologie

Eigen onderzoek bevestigt de door gemeente Maastricht aangegeven [behoefte aan startersappartementen en zorgwoningen](#). De [kwalitatieve behoefte](#) van deze doelgroepen is verder in kaart gebracht middels [doelgroeperonderzoek](#).

Betaalbaarheid

De starterswoningen worden aangeboden in de [sociale huur](#) en een deel van de Parkappartementen zal beschikbaar komen voor prijzen [onder de NHG grens](#). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis van [minimaal 60% betaalbare woningen in het plan](#).

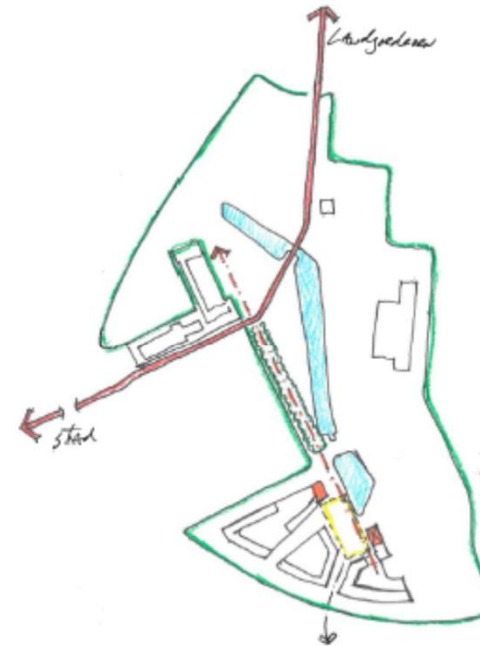
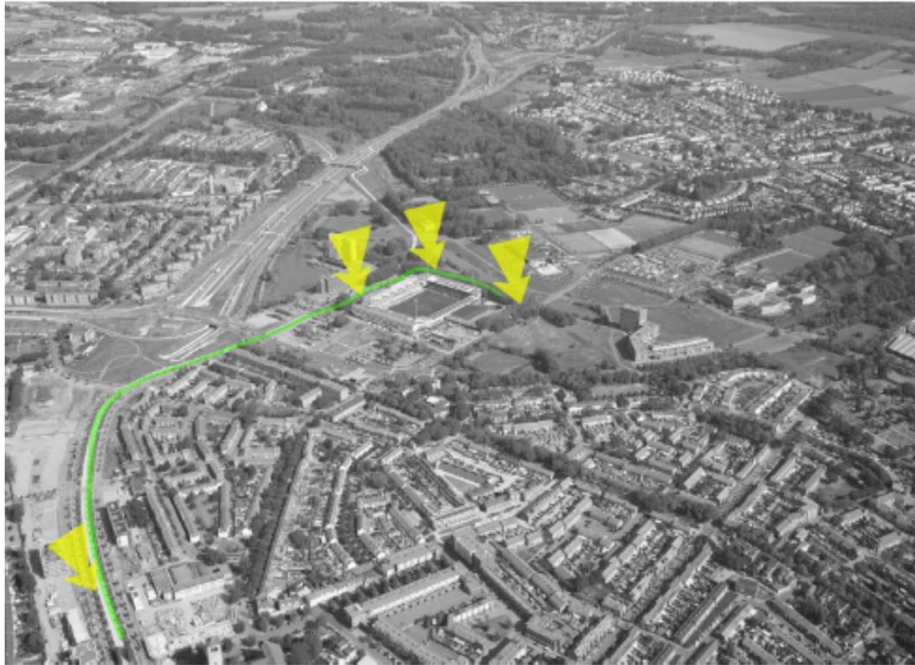
Programma

kwantitatief

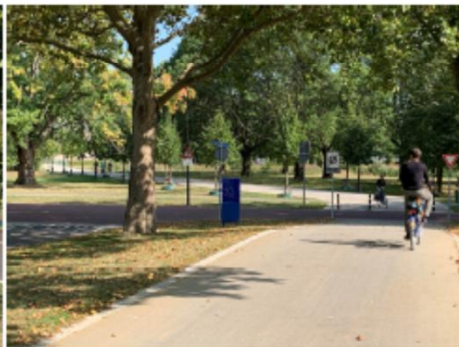
	Studio sociaal segment	40m2 sociaal segment	65m2 middensegment	75m2 middensegment	85m2 hoog segment	subtotaal
Appartementen zorg (scheg 1A)	0	0	28	54	0	82
Appartementen regulier (scheg 1B)	0	0	32	32	17	81
Appartementen jongeren (scheg 2)	100	70	0	0	0	170
subtotaal	100	70	60	86	17	333

Stedenbouw: masterplan, gereviseerd

GROENE LOPER: EEN NIEUWE ENTREE VOOR HET GEUSSELPARK



GROENE LOPER TOT IN HET HART VAN DE STAD



STADSPARK TEGEN HET CENTRUM



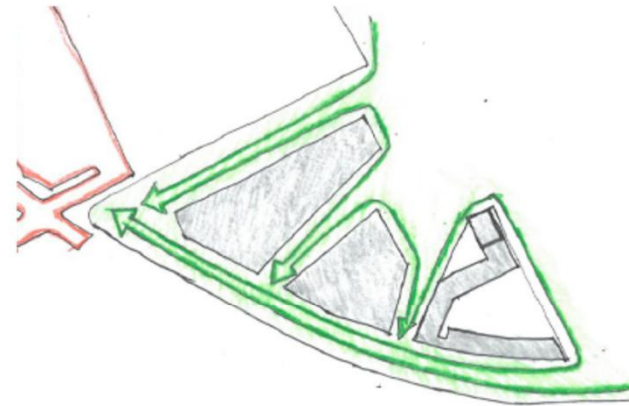
STADIONWEG: VAN GROENE LOPER NAAR WONEN



PARKKAMER IN AANSLUITING OP STADIONWEG

Stedenbouwkundige kwaliteiten

PARK – PARKKAMER – PARKSTROKEN – BINNENTUINEN



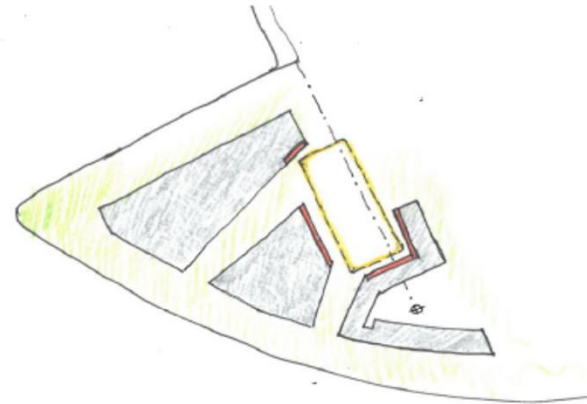
RECREEREN IN DE GEUSSELT



VOORBEELD PARKSTROOK - FUNEN

Stedenbouwkundige kwaliteiten

OVERGANGEN VAN WONINGBLOKKEN NAAR PARKSTROKEN EN PARKKAMER



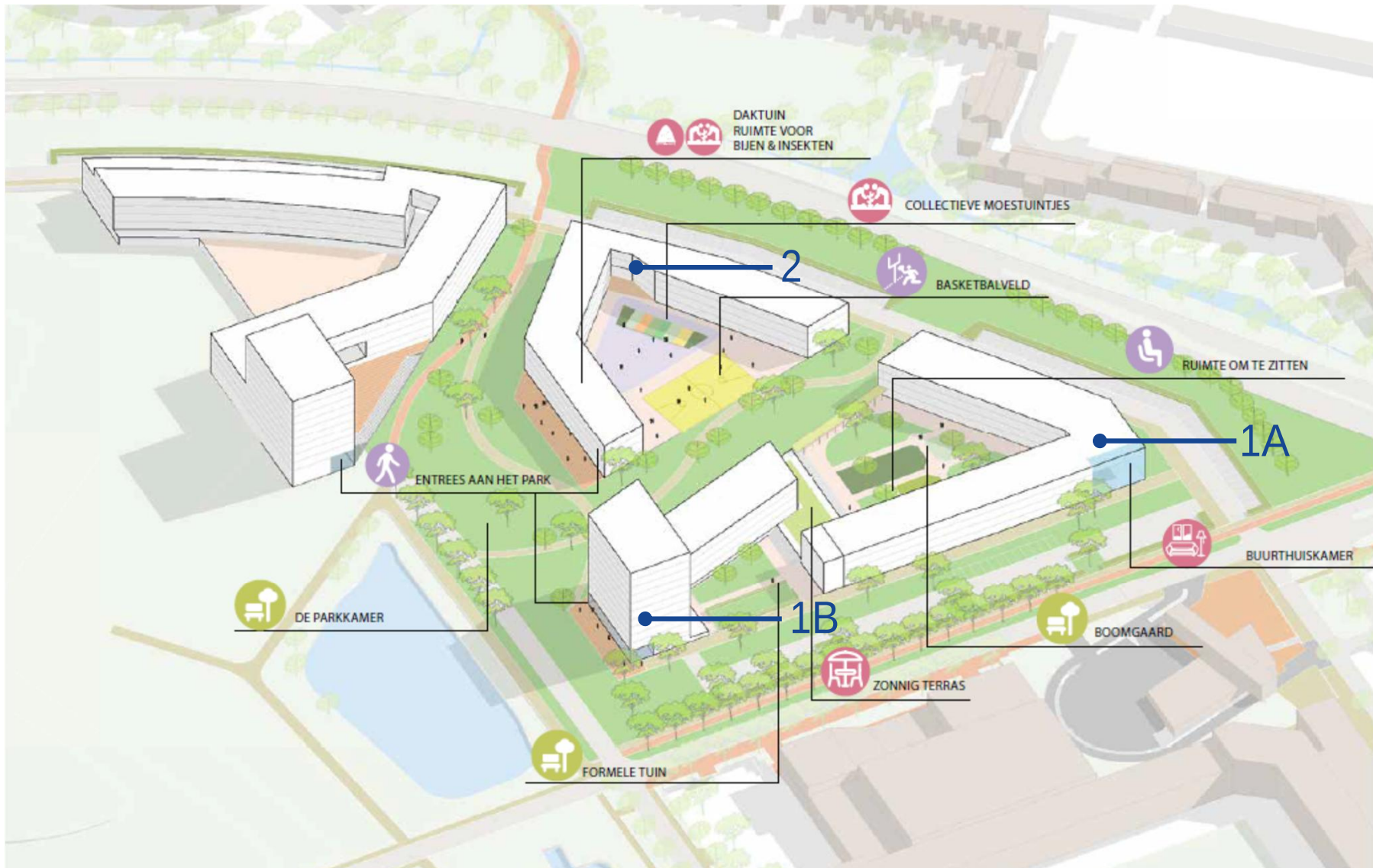
OVERGANGEN PARK WONINGBOUW - FUNEN



OVERGANGEN PARK WONINGBOUW - HIGH LINE

Stedenbouw vogelvlucht scheg 1A, 1B & 2

ZIE OOK BIJLAGE 1 - STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Ontwerp scheg 1A

ZIE OOK BIJLAGE 2 - VOORLOPIG ONTWERP SCHEG 1A - BUREAU BOOSTEN RATS



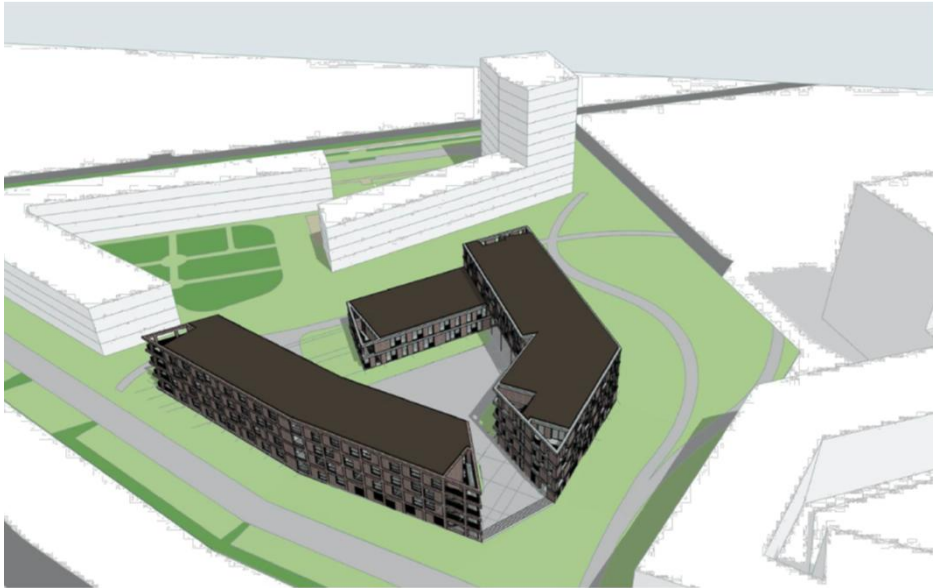
Ontwerp scheg 1B

ZIE OOK BIJLAGE 2 - VOORLOPIG ONTWERP SCHEG 1B - BFAS



Ontwerp scheg 2

ZIE OOK BIJLAGE 2 - VOORLOPIG ONTWERP SCHEG 2 - UAU Collectiv & N-Architecten



Planning

