



Maastricht, 29 augustus 2025

ZIENSWIJZE ONTWERP OMGEVINGSVISIE 2040.

Geachte leden gemeenteraad, geacht college,

Namens de Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK) doen wij u hierbij onze zienswijze toekomen op uw uitgebreide ontwerp Omgevingsvisie 2040. Wij waarderen dat in de visie belangrijke ambities worden uitgesproken zoals op het gebied van de stadsontwikkeling, duurzaamheid en leefbaarheid. Alsook dat op diverse punten door ons eerder ingebrachte reacties zijn verwerkt.

Inleiding

Met dit ontwerp van de Omgevingsvisie 2040 wordt een breed georiënteerde toekomstvisie in procedure gebracht, voorzien van vele afgewogen voorstellen. De bijgevoegde omvangrijke Omgevingseffectrapportage (OER) tilt de visie bovendien naar een hoog beleidsmatig niveau. Waarbij onze waardering voor de diverse ambtelijke informatierondes en overlegsessies waar wij aan konden deelnemen.

Toch zien wij in de voorstellen aanzienlijke risico's voor de leefbaarheid in onze buurt. Zorgelijk zijn de diverse onopgeloste milieuknelpunten zoals hittestress en de warmte- en energietransitie. Voor de duurzaamheid van de oude monumentale Centrumgebieden en het Jekerkwartier biedt dat een onzeker toekomstperspectief.

Onze grootste zorg richt zich op de **voortdurend toenemende (en onbeheerste) toeristische druk op de binnenstad en de centrumbuurten** zonder **concrete garanties voor de effecten op de leefbaarheid**. Al in onze brieven van 4 maart jl. lieten wij u weten de nu voorgestelde spreidingsaanpak voor toerisme volstrekt onvoldoende te vinden.

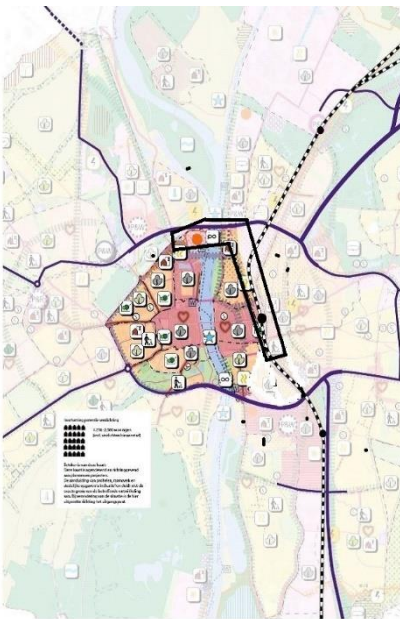
Onze zienswijze betreft de volgende reacties en concrete voorstellen.

1. Een integrale **"Toeristische visie"** om het stedelijk toerisme te sturen.
2. Een regeling **"Toerisme in balans"** als leefbaarheidsgarantie voor de Centrum buurten.
3. Een **"Woonfunctie in balans"** door **woningprogrammering** op buurtniveau.
4. **Hittestress bestrijding Jekerkwartier** door behoud van "open" binnenterreinen.
5. Een versnelde opstart naar een **"Verkeersluw Jekerkwartier"**.
6. Een versterkte groen/blauwe long **"Maas/Stadspark/Jekerdal"**.
7. De transitie naar een **"Duurzaam Centrum"**.

Zienswijze Jekerkwartier

1. Een integrale "Toeristische visie" om het stedelijk toerisme te sturen.

*Een van de meest ingrijpende ruimtelijke voorstellen in de Visie is de nieuwe **Centrum lus "spoorzone"** aan de noord en oostzijde van het Centrumgebied met ca 8000 nieuwe woningen en economische functies.*



Een planontwikkeling die de stad nieuwe kansen kan bieden, maar ook de druk op het centrum sterk zal doen toenemen. Ten opzichte van de huidige 20.000 centrumbewoners gaat het om een toename met circa 10.000 inwoners, plus extra economische functies en bezoekers. Terwijl er in het centrum nu al sprake is van een aanzienlijke overdruk door het voortdurend toenemende toeristisch en evenementgericht bezoek.

De Omgevingsvisie en de OER gaan daar volledig aan voorbij en onderschatten de Maastrichtse toeristische ontwikkeling voor het centrum volstrekt. Er ontbreekt dan ook een **integrale "Toeristische visie"**. Een plan dat daar duidelijkheid over had moeten geven op basis van bezoekersgegevens, prognoses en draagkrachtanalyses. Gegevens die nu worden gemist; kortom er wordt "gekoerst in de mist".

Ook de voorgestelde "spreidingsaanpak sfeergebieden" biedt geen inzicht. Dat plan gaat uitsluitend over de gebiedsinrichting zonder bezoekersprognoses, capaciteitstoets en sturingsmogelijkheid.

Wij verzoeken:

- ◆ De visie aan te vullen met een **integrale "Toeristische visie"** gebaseerd op bezoekersprognoses en -analyses om de toeristische ontwikkeling te bewaken en sturen. Een deelvisie die is af te stemmen op de bepalende centrumontwikkeling "spoorzone" en waarbij mogelijk aanvullende keuzes niet zijn uit te sluiten.
- ◆ Ook spreiding van het toerisme buiten het Centrum een reële kans te geven.

2. Een garantieregeling "Toerisme in Balans"

*De gemeente wil een spreiding van het toerisme in de binnenstad over de centrum buurten realiseren met een "sfeergebieden aanpak" (uitvoeringsplannen voor (5) sfeergebieden), te starten met het Jekerkwartier. 'Plannen die zich richten op een kwaliteit/inrichting verbetering van het gebied maar zonder begrenzing of criteria voor de **toeristische druk en de leefbaarheid**.*

Volgens cijfers van het CMM (De Limburger, 5-4-25) bezoekt echter nu ook al 38% van de binnenstadbezoekers het Jekerkwartier, tegen slechts 15% het Sphinx-gebied. Cijfers die de zorg van de bewoners Jekerkwartier bevestigen. De bewoners vrezen dat het uitvoeringsplan vooral de aantrekkelijkheid voor toeristen en toeristisch bezoek aan de buurt nog verder vergroot, zonder enige garantie om overbelasting te voorkomen.

Wij stellen daartoe als (harde) voorwaarde:

- ◆ Voor de Centrum buurten te voorzien in een garantieregeling "**Toerisme in Balans**".
 - Waarin drukteprofielen en leefbaarheidscriteria worden vastgelegd en gemonitord.
 - Met waarborgen tav. Bezoekers bandbreedtes en toeristische draagkracht.
 - Met regels die de gemeente bij overschrijding verplichten maatregelen te nemen.
- ◆ Bij voorkeur **–als in Amsterdam–** vast te leggen in een verordening.

3. Woonfunctie in balans door woningprogrammering op buurtniveau

Het centrum, en met name het Jekerkwartier, kent een scheef woonbestand met een oververtegenwoordiging van ouderen, alleenstaanden en studenten. Alsook door tijdelijke (toeristische) verhuur, die ten koste gaat van de sociale cohesie. Voor de leefbaarheid en doorstroming zijn echter meer betaalbare woningen voor middengroepen, gezinnen en doorstroming ouderen nodig.

Wij verzoeken:

- ◆ Per buurt/wijk een daarop afgestemde woningprogrammering te handteren.
 - Voor het Jekerkwartier nieuwe woningbouw en omzetting naar woningbouw primair in te zetten voor betaalbare gezins- en seniorenwoningen.
 - Locaties met goede mogelijkheden zijn onder meer het leegstaande Molenhof en het vroegere weeshuis Prins Bisschopssingel 22.
- ◆ Grenzen te stellen aan het voortdurende proces van omzetting van grotere woningen naar kleine (zelfstandige) woonunits, zoals voor tijdelijke bewoning, studenten- en toeristische verhuur.
- ◆ Straatcriteria in te zetten ter begrenzing van de toelaatbare toeristische verhuur en behoud van woonruimte voor reguliere bewoning; te koppelen aan de voorgestelde regeling "Toerisme in balans".

4. Hittestress bestrijding Jekerkwartier door behoud stedelijke open ruimte en beperking verdichting.

De OER stelt vast dat Maastricht en het centrum te maken hebben met ernstige hittestress, die bij ongewijzigd beleid zal toenemen. De ruimte om dit te verbeteren is volgens de OER beperkt. Tegelijkertijd zet de visie in op forse verdichting van het centrum. Een aanpak die in het Jekerkwartier in het verleden en ook onlangs nog heeft geleid tot aanzienlijke verdichtingen.

Wij verzoeken:

- ◆ De "**Hittestress**" in het Jekerkwartier te bestrijden door nog aanwezige open ruimtes, binnenterreinen en tuingebieden conserverend te bestemmen, te vergroenen/verkoelen en zo mogelijk openbaar toegankelijk te maken.
- ◆ Een restrictief beleid te voeren voor nieuwbouw door verdichting van binnenterreinen en open ruimtes.
- ◆ Een **hittestress toets** voor bouwplannen op te nemen in het omgevingsplan en bouwregelgeving.

5. Een verkeersluw Jekerkwartier.

De visie zet voor het Centrum in op een verkeersluw Centrum: bezoekers parkeren op afstand, bewoners parkeren in parkeergarages, afbouw van straat parkeren en prioriteit loop- en fietsverkeer. De visie vermeldt daarbij een optie voor (gedeeltelijke) omzetting van de Vrijthofparkeergarage naar een bewonersgarage en de bereidheid om gezien (onze) actuele oproep uit het Jekerkwartier "te onderzoeken welke stappen richting een autoluwer centrum gewenst en haalbaar zijn om deze vervolgens te effectueren".

Wij verzoeken:

- ◆ Om een **versnelde prioritaire aanpak** voor een verkeersluw Jekerkwartier, in ieder geval voor de krappe centrale as Sint Pieterstraat, Hondstraat en Brede straat.
- ◆ Daarbij ook de mogelijkheid te onderzoeken om de Vrijthofgarage (vooruitlopend op 2032) als fietsenstalling, bewonersgarage en mobiliteit hub in te zetten.
- ◆ De chaotische overbelastingssituatie op de "Graanmarkt entree" te verbeteren en ontlasten door spreiding van de toeristische halteplaatsen Maasboulevard (autobussen annex dubbele bootaanleg steiger) over andere centrum locaties.

6. Een groen/blauwe long " Maas/Stadspark/Jekerdal"

"Groen en Water" zijn een belangrijk bij de bestrijding van hittestress. De visie beoogt daar sterk op in te zetten door vergroening van de openbare ruimte in het Centrum. Het stadspark biedt daartoe nog een extra "blauwe" potentie om samen met de Maaszone en het Jekerdal een doorgaande centrale long te vormen voor verkoeling, rust, natuur en ontspanning.

Wij verzoeken:

- ◆ De potentie van het stadspark als verbindende stedelijke groen/blauwe long **Maas - Stadspark-Jekerdal** voor verkoeling, rust en natuur te versterken door de onderlinge aansluitingen te optimaliseren. Als een aantrekkelijke verkoelende wandelroute vanaf de "**Boulevard**" langs de Maas, via een "**Groene route**" langs de Jeker naar het koele "**Jekerdal**".
- ◆ Het gebruik van het stadspark is daartoe af te stemmen op de kernfuncties die het park levert in het kader van de hittebestrijding, verkoeling, natuur en rust.
 - Zuinig om te gaan met het gebruik, te beperken tot kleinschalige rustige functies en verblijf passend binnen die kernfuncties.

7. De transitie naar een "duurzaam Centrum".

De visie biedt slechts een beperkte zekerheid over de transitie van het Centrum naar een "duurzaam" Centrum. Knelpunten en Aandachtspunten liggen zowel op het gebied van de warmte- en energietransitie als de hittestress problematiek. Met nieuwbouw kan daarop geanticipeerd worden op de huidige en toekomstige eisen en technieken. Echter voor stadsdelen met een overheersend oudere monumentale bebouwing en een hoge bebouwingsdichtheid ligt dat anders, veel complexer en soms onmogelijk. Die monumentale oudere delen in het centrum en ook het Jekerkwartier staan daardoor qua duurzaamheid op achterstand met een onzeker toekomstperspectief.

Wij verzoeken:

- ◆ Voor dergelijke oude (monumentale) Centrumgebieden door inzet van een pilotproject "Duurzaam centrum" (bijvoorbeeld voor het Jekerkwartier) de transitieproblematiek en -aanpak naar een "Duurzaam (monumentaal) Centrum" in kaart te brengen.
- ◆ Om op basis daarvan de opstart van een planmatige toekomstige transitie plan voor de overige delen naar een duurzaam monumentaal centrum te kunnen voorbereiden, te plannen en te stimuleren.
- ◆ Bewoners en eigenaren daarbij vanaf het begin te betrekken en in dat proces mee te nemen.

Tot slot: Proces en uitvoering

Wij verzoeken u onze aanvullende voorstellen in de visie mee te nemen.

Daarbij gaan wij er van uit dat Participatie en overleg een centrale rol zullen spelen dat bij het vervolgproces,

Ook verzoeken wij u in te zetten op "werkateliers" waarin samen met betrokken bewoners en overige belanghebbenden plannen voor de uitvoering en inrichting van de omgeving worden voorbereid.

Verder verwijzen wij naar de ook door ons bekrachtigde zienswijze van onze stichting Buurtbalans.

De Kerngroep Omgevingsvisie BJK

Yvonne Stallinga Bestuurslid BJK

Bert Roterman

Wouter Mulder, Bestuurslid BJK