

ONTWIKKELINGSOPAVE 2040



POTTENBERG ALS CASUS

CASUS POTTENBERG

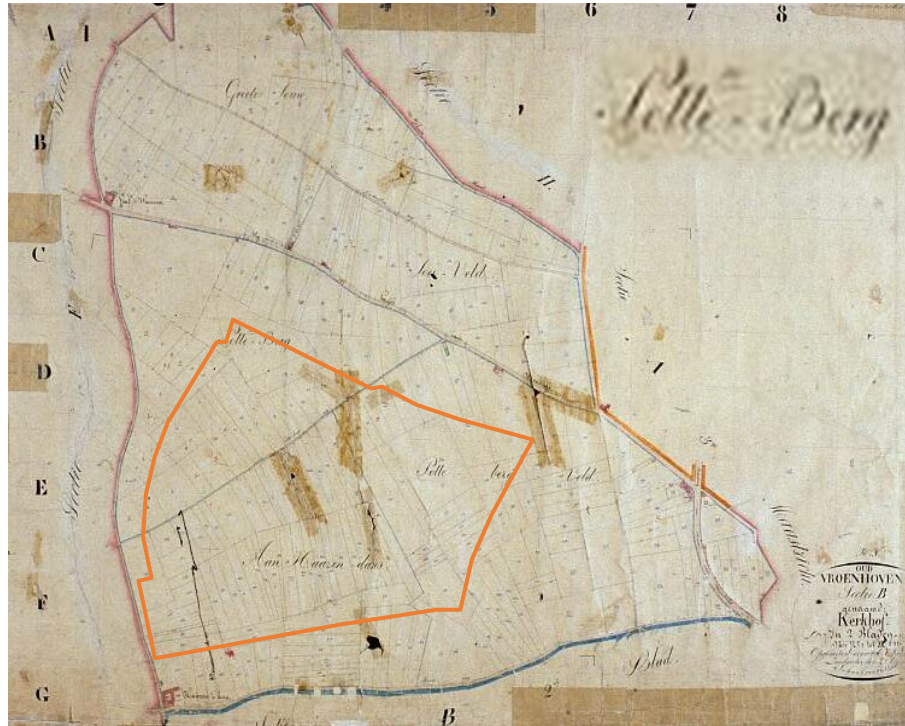
- 1 - **Stedebouwkundig opzet en veranderende trends.** (verduurzaming, woon carrière binnen de wijk, leegstand, leefbaarheid, voorzieningen)
- 2 - **Wat was de oorspronkelijke bedoeling van de parochiewijken en wat zijn de huidige bedreigingen?**
(industriestad: arbeiderswijk, dorpje op zich, afspiegeling samenleving, wederopbouw en vooruitgangsgeloof)
- 3 - **Wat als de huidige ontwikkelingen zich doorzetten?** (eenzijdige bevolkingssamenstelling, vergrijzing, ontgroening, verdunning, woningbezetting, klimaatverandering). **Wenkend perspectief en ontwikkelingsopgave.**
- 4 - **Wat betekent dit als opgave voor 2040-2050 ?** (integrale opgave, placekeeping)



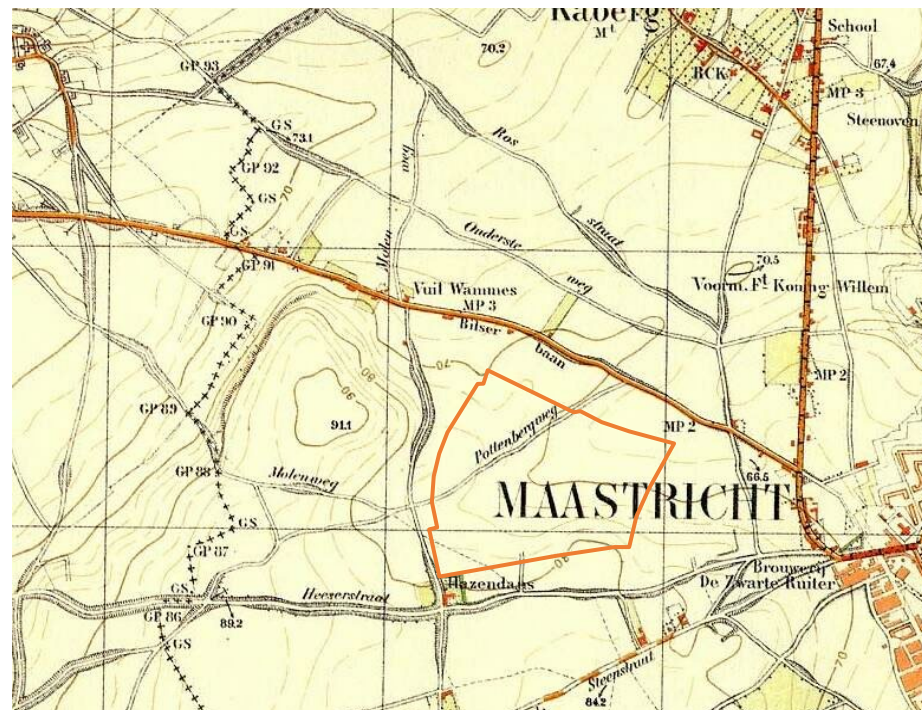
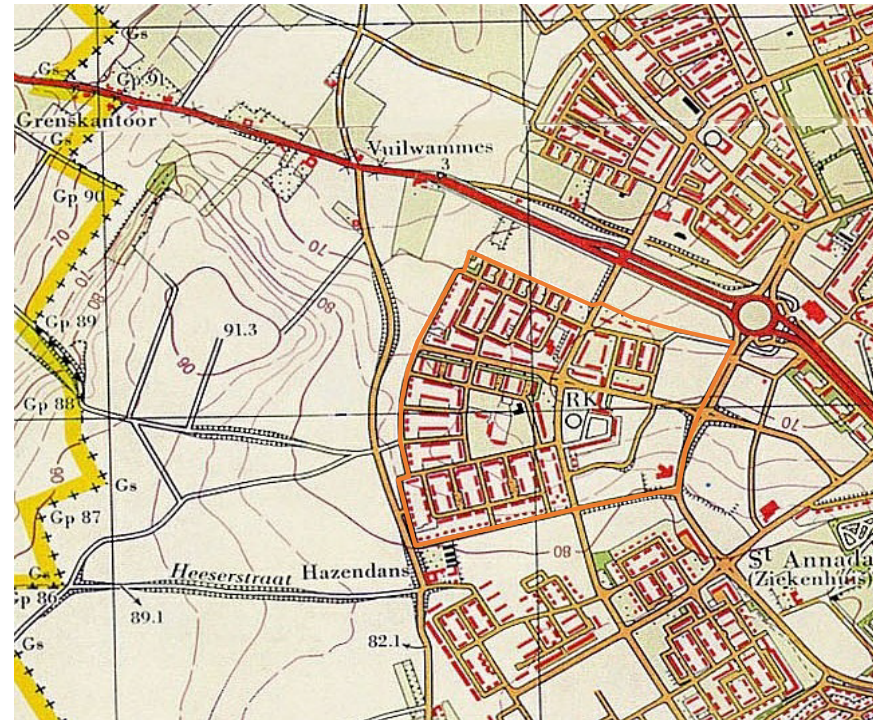
**STEDENBOUWKUNDIGE OPZET
&
VERANDERENDE TRENDS**

IN ÉÉN KEER GEBOUWD (→ PLAN)

kadastrale kaart 1823



topografie 1970



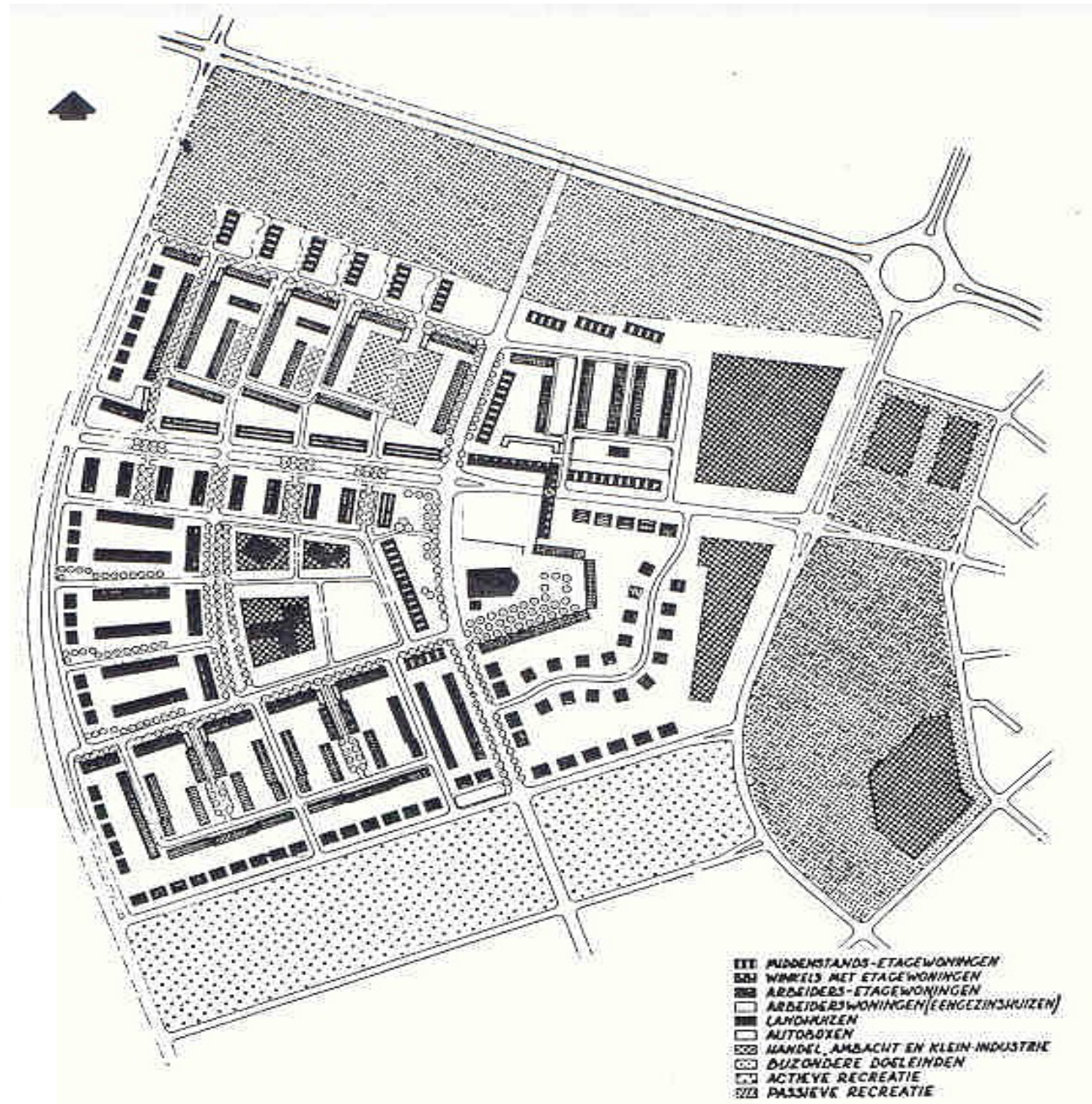
topografie 1907



topografie 2010

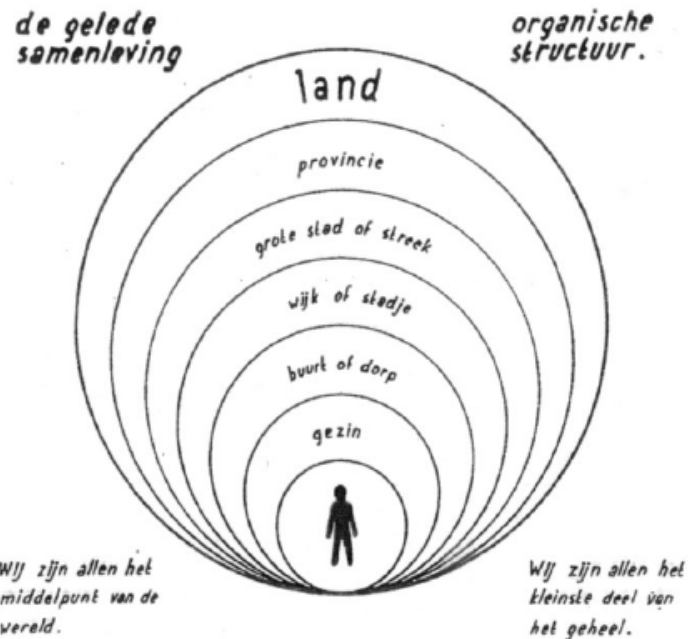
PLAN POTTENBERG 1958 DINGEMANS

menging van sociale
bevolkings-groepen

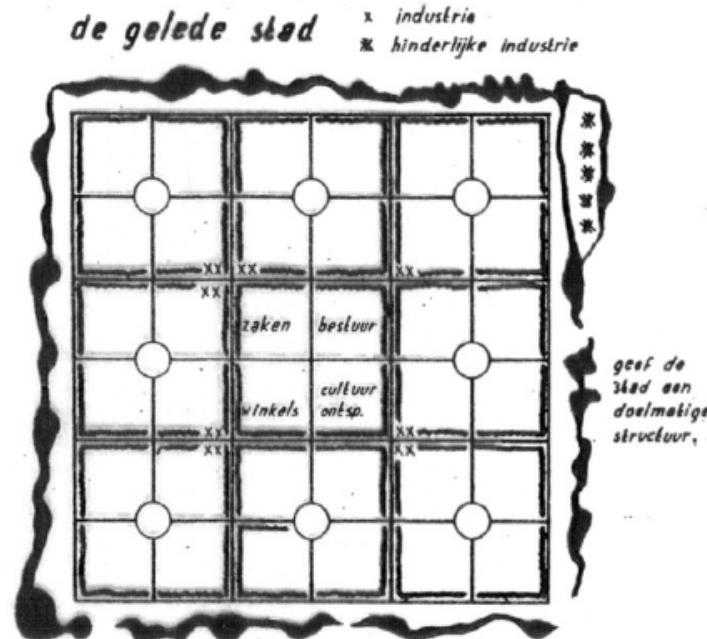


PLAN: WIJKGEDACHTE (SOCIALE WIJK)

herkenbare eenheden: grootte



functiescheiding

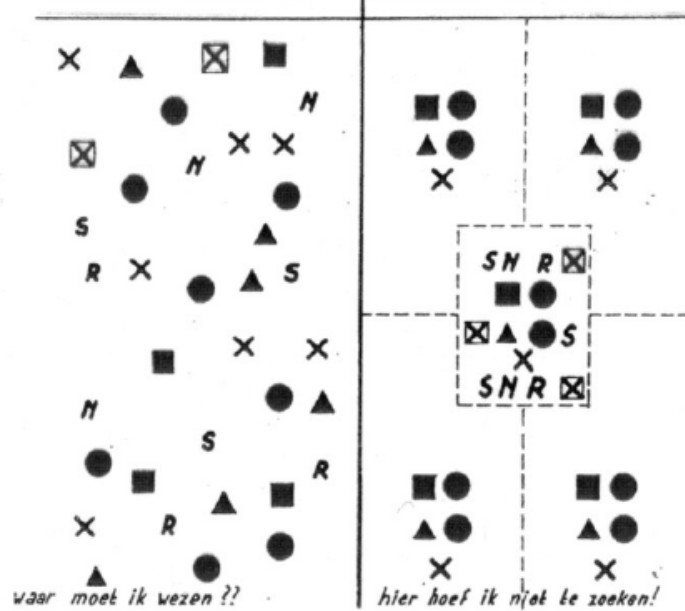


kernvorming: midden



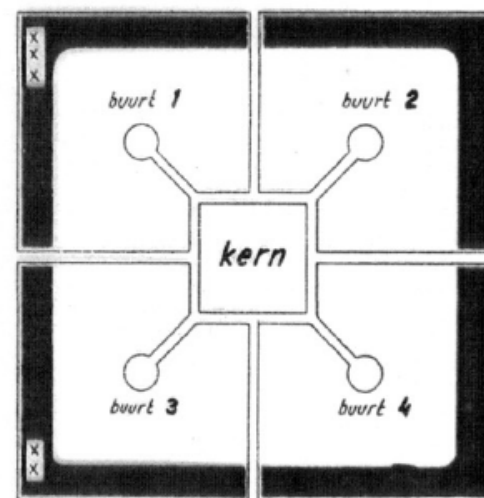
zinloze wanorde

zinnvolle orde



ruimtelijke orde-ning

kernvorming - wijkschema

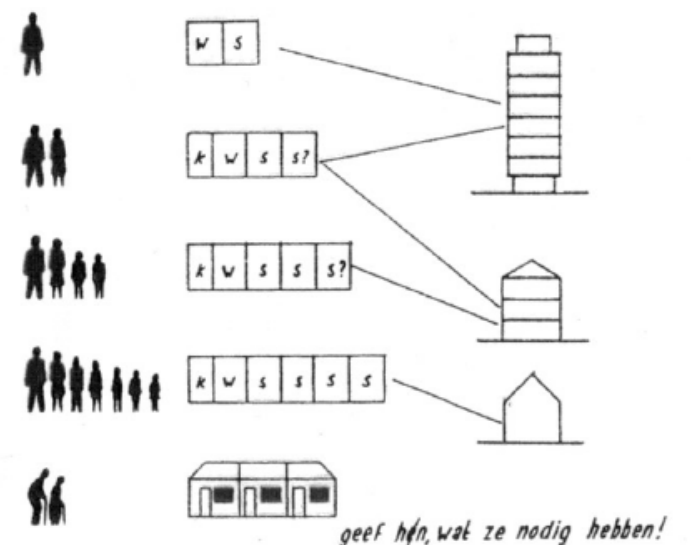


breng de algemene voorzieningen bij elkaar!

voorzieningen bundelen

het wonen. I

voor ieder gezin een woning



woon carrière

SAMENHANGENDE OPZET

architectuur ondersteunend aan de stedenbouwkundige opzet



portiekétagewoningen



twee-onder-één kapwoningen



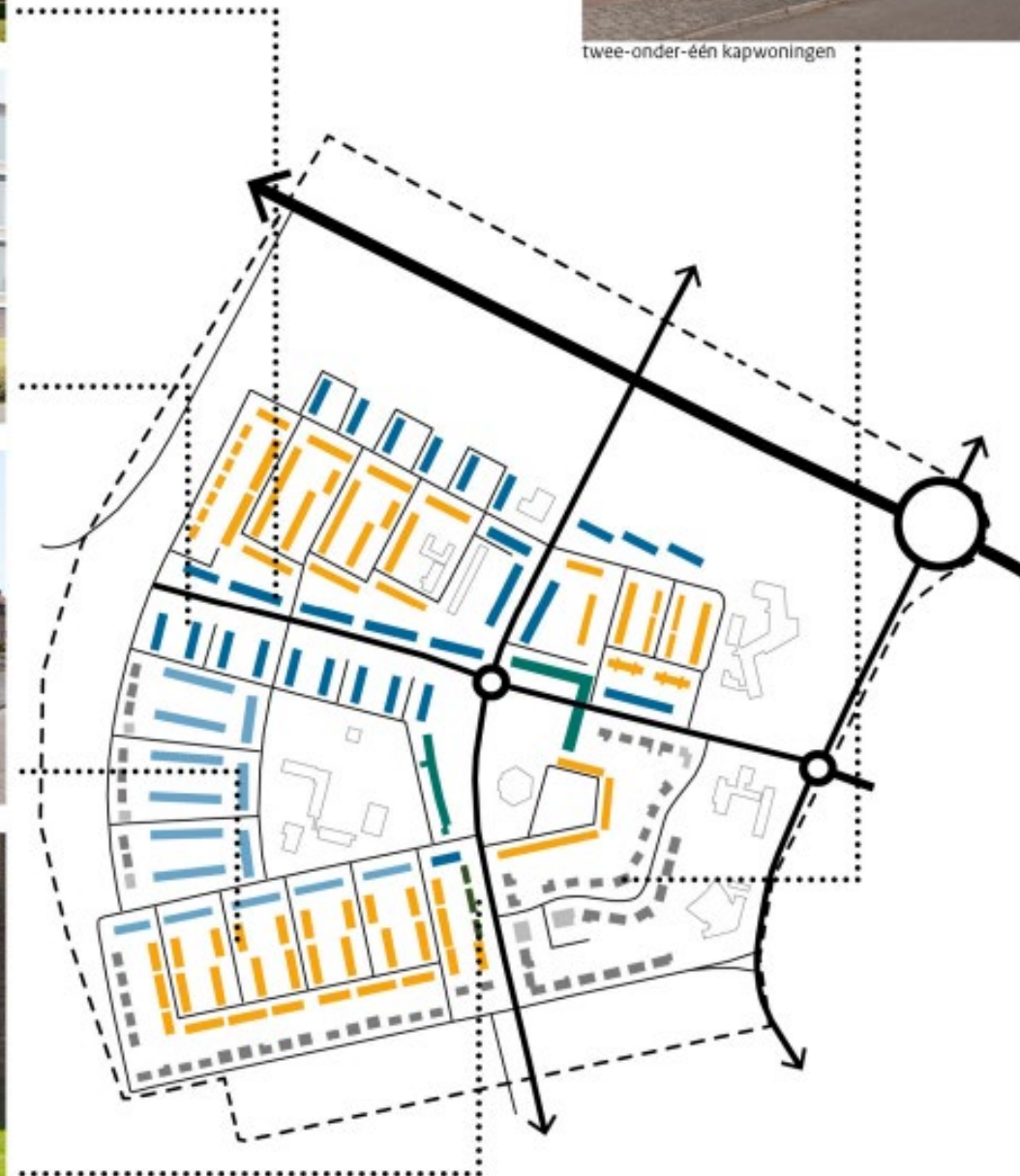
portiekétagewoningen



laagbouw ééngezinwoningen



bejaardenwoningen

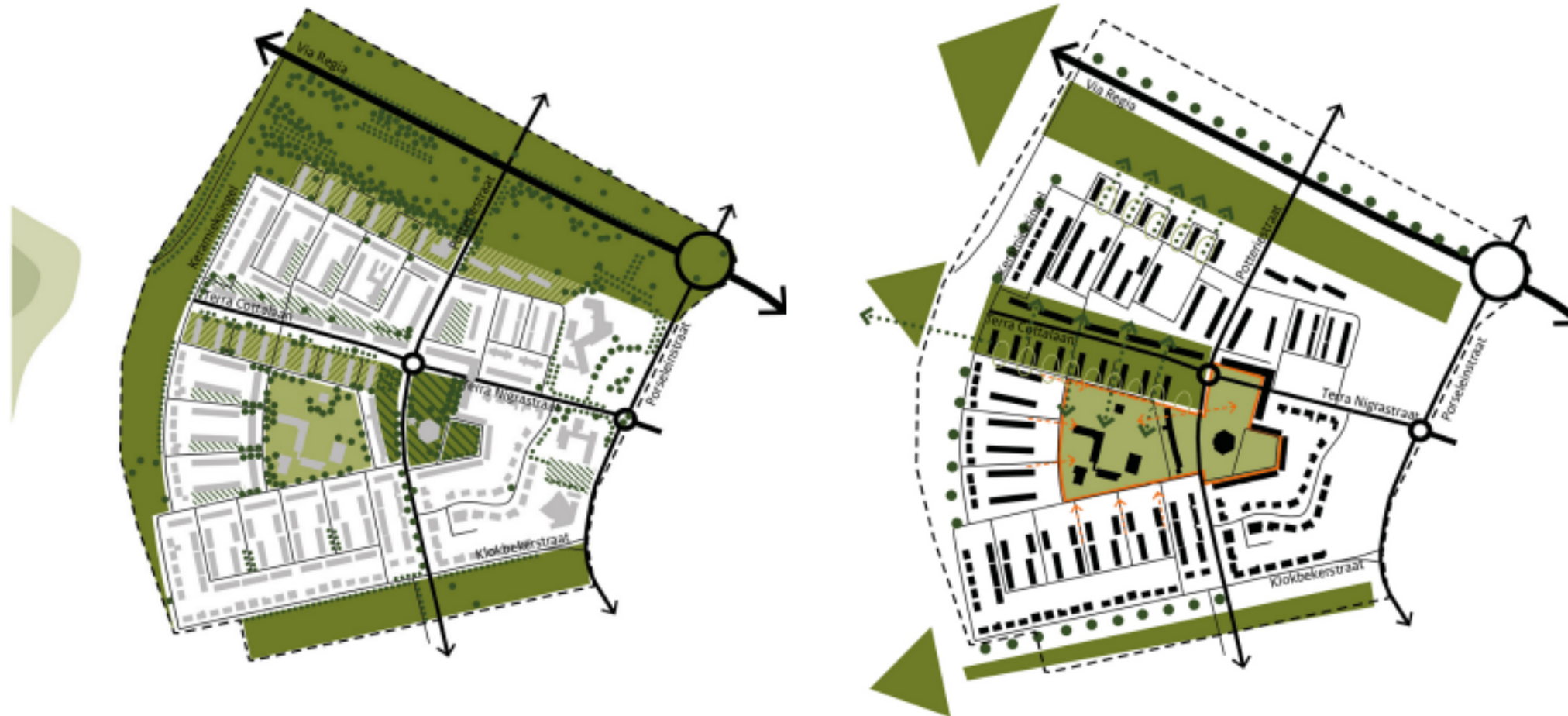


Woningtypologieën









- wijkgrens
- bejaardenwoningen
- gallerij-maisonnetwoningen
- twee-op-één etagewoningen
- portiekétagewoningen
- laagbouw ééngezinwoningen
- twee-onder-één kapwoningen
- vrijstaande woning
- overige bebouwing



INTEGRAAL (GROEN)PLAN



Groenstructuur

-  wijkgrens
-  groene wiggen
-  Dousberg
-  groene vloer
-  centrum groen
-  groen plein
-  plantsoen
-  laanbomen
-  solitaire bomen

Groentyping

-  recreatief groen
-  groen voor ontmoeting
-  wijk- en voorzieningencentrum
-  kijkgroen
-  structuur versterkend groen
-  groene verbinding
-  zichtlijn
-  Dousberg

1966

Met de oplevering van de kerk naar ontwerp van de architect Brenninkmeyer uit Heerlen is de wijk compleet.



Luchtfoto Pottenberg na oplevering vanuit noorden, met midden door de wijk de Potteriestraat en daaraan het plein met de kerk. Bron: Regionaal Historisch Centrum Limburg.

2016

50 jaar later geldt de wijk als een toonbeeld van naoorlogse Wederopbouwperiode: een 'stedebouwkundig monument'.

Maar inmiddels is veel veranderd....



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Maastricht

Pottenberg
Toonbeeld van de wederopbouw

Inhoud
Wederopbouw: tonen van een tijdperk pagina 2
Methodiek en leeswijzer pagina 3
De wederopbouwperiode pagina 4
Introductie Pottenberg pagina 5
Stedenbouwkundige analyse pagina 7
Bijzondere karakteristieken pagina 17
Kernkwaliteitenkaart pagina 23
Begrippenlijst pagina 24

Dit document is opgesteld naar aanleiding van het deelprogramma Wederopbouw van de visie Erfgoed en Ruimte en is een nadere uitwerking van de kernkwaliteiten zoals die genoemd zijn in bijlage 3 van de Visie Erfgoed en Ruimte.

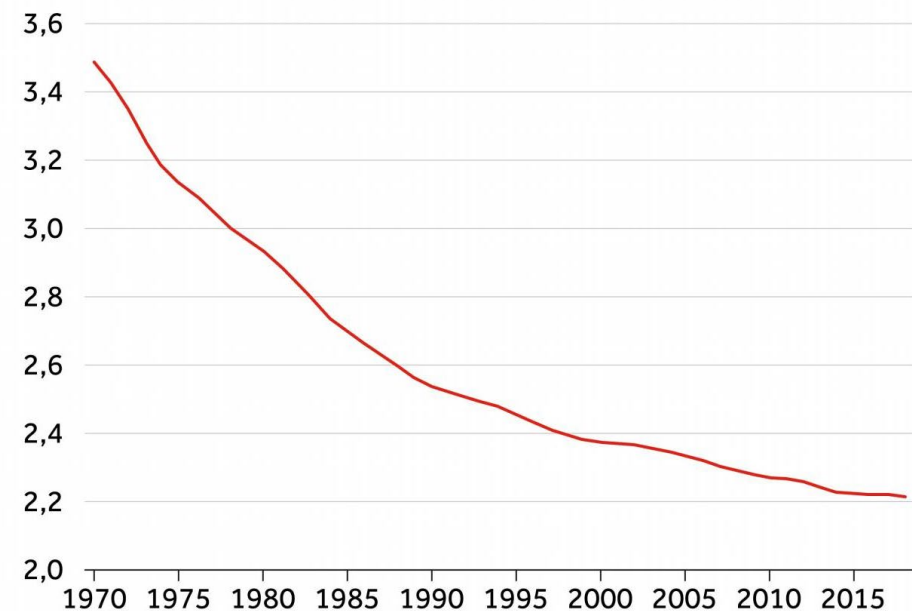
Met kennis en advies geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de toekomst een verleden.

CIJFERS POTTENBERG 2022

- **2430 inwoners (was ooit 5500) op 1280 huishoudens**
- **1,9 p/huishouden (ooit > 4,5) →**
- **2 % sterfte (hoog en stijgend)**
- **0,6 % geboorte (laag en dalend)**
- **28 % gehuwd (laag)**
- **10 % bijstand (zeer hoog)**
- **11 % arbeidsongeschikt (hoog)**
- **20 % laag inkomen, 19 % sociaal minimum (hoog)**

Steeds minder mensen per woning

Aantal bewoners per woning 1970-2018



bron: CBS

AFWIJKINGEN PROFIEL POTTENBERG *

- ouderen: 19 % (dalend) (16 gem.) 16
- jongeren: 15 % (dalend) (10 gem.)
- allochtonen: 12 % (6 gem.) ! 9
- werkzoekenden: 20 % (10 gem.) ! 20
- opleidingsniveau:
 - laag +43% (dalend) + 50
 - hoog - 13% (dalend) - 5
- achteruitgang: 30 % (20 % gem.) 35
- 62 % voelt zich eenzaam
- 20 % weinig regie over het eigen leven

(*afwijkende cijfers ten opzichte van gemiddelde in Maastricht)

Mariaberg

PROBLEMATIEK POTTENBERG

- Laag inkomen (gepensioneerden, uitkeringstrekkers)
- Laag opleidingsniveau (leegloop)
- Stapeling gezondheidsproblematiek (inkomen, opleiding, voorzieningen, sociaal netwerk)
- Lage arbeidsparticipatie (kansarm)
- Armoede (inkomen, stijging kosten levensonderhoud, energiekosten)
- Tweedeling (arm-rijk, laag- hoogopgeleid, generatiekloof, cultureel onbegrip)
- Verarmde openbare ruimte, verschraving voorzieningen, afgenomen maatschappelijke participatie)

→ WAT GING ER MIS?



**OORSPRONKELIJKE BEDOELING
&
HUIDIGE BEDREIGINGEN**

GROEI WERELDBEVOLKING EN TREK NAAR DE STAD

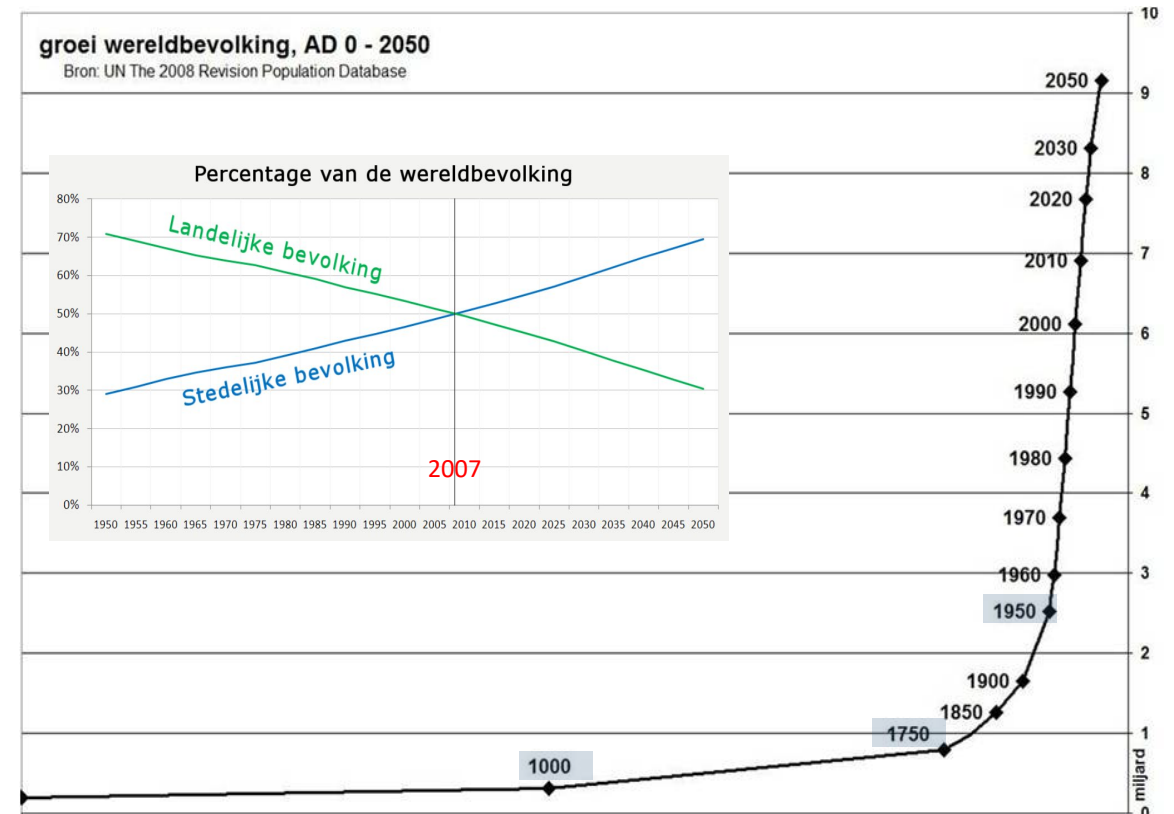
bron: United Nations

Het reproductie-cijfer van de mens lag millennia-lang net boven de **2,1** (de zgn **vervangings-ratio**)

Na het jaar 1000 stijgt het licht tot het tussen 1750 (start industriële revolutie) en 1950 (uitvinding transistor) explosief begint te groeien (tot **5,1 in 1964!**).

Tegelijk met die ontwikkeling ontstaat een trek naar de stad.

Ook in Maastricht vind de groei van het aantal inwoners langs die curve plaats.



Inwoners Maastricht:

1273: 5.000

1377: 10.000

1525: 15.000

1550: 17.000

1600: 11.000

1635: 15.000

1794: 17.693

1970: 112.486

(Gent is met 60.000 grootste stad van Europa na Parijs en Londen)

(Amsterdam: ook 15.000)

(beleg van Parma 1579: 6.000 doden)

INDUSTRIE STAD (1834-1969)



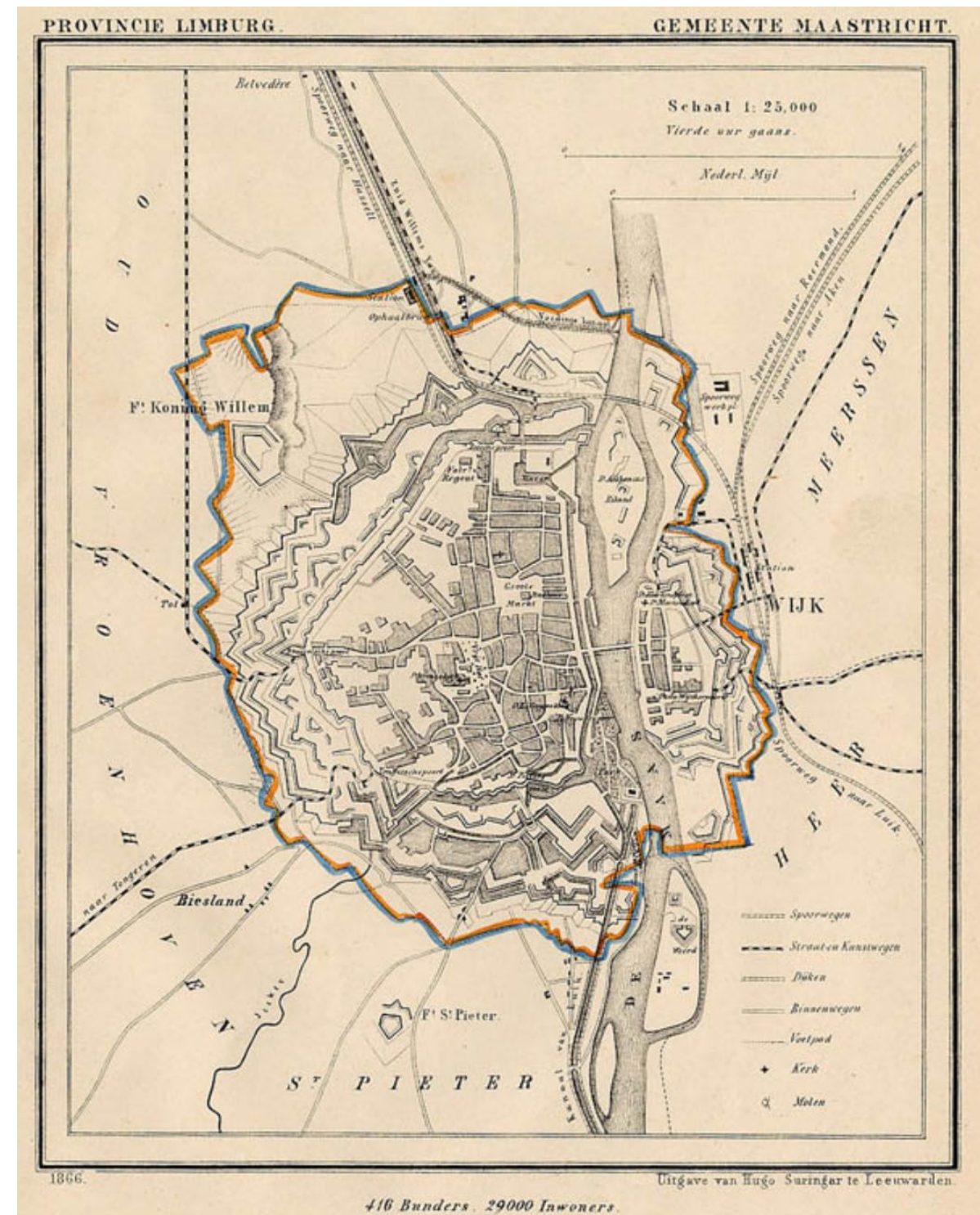
Nadat Napoleon werd verslagen en de industriële revolutie op gang kwam, begon Maastricht zich te ontwikkelen als **industrie stad** (1830-1974). Nog vóór het besluit op de sloop van de vestingwerken in 1867 begon men met de aanleg van spoorwegen, kanalen en fabrieken.

ORGANISCHE GROEI

Maastricht was vele eeuwen een **vestingstad** geweest. Dat betekent dat ze **organisch** groeide binnen een **strak korset** van vestingwerken.

Met de industrialisatie kwam ook de **trek naar de stad**. De stad groeide van 18.000 inwoners in 1800 naar 80.000 in 1950.

Grond en woonruimte waren echter schaars en leidde in de steden tot (sociale) **misstanden**. Dat leidde tot een nieuwe aanpak: moderne stedenbouw.



BREUK TRADITIONELE / MODERNE STAD

Spontane groei (langzaam)

→ Zelfbehoud (groei als middel)

- Lokale productie (vesting)
- Lage mobiliteit (binding)
- Productie naar behoefte (fabricage)
- Duurzaamheid product (erfstuk)
- Behoud familiebezit
- Vooruitgang per generatie

→ **Functiemenging op perceelniveau**

→ Multifunctioneel huis (meer-generatieshuis + personeel)

→ op het niveau van de woonomgeving is de breuk dus typologisch

→ de schaal van de opgave kent geen precedent (exponentiële groei)

Planmatige groei (snel)

→ Groeiscenario (groei als doel)

- Distributie van goederen
- Hoge (auto)mobiliteit
- Massaproductie (industrie)
- Duurzaamheid productie (wegwerp)
- Uitbreiding persoonlijk bezit
- Vooruitgang per jaar

→ **Functiescheiding op wijk/
stadsdeelniveau**

→ Gezinswoning (echtpaar)

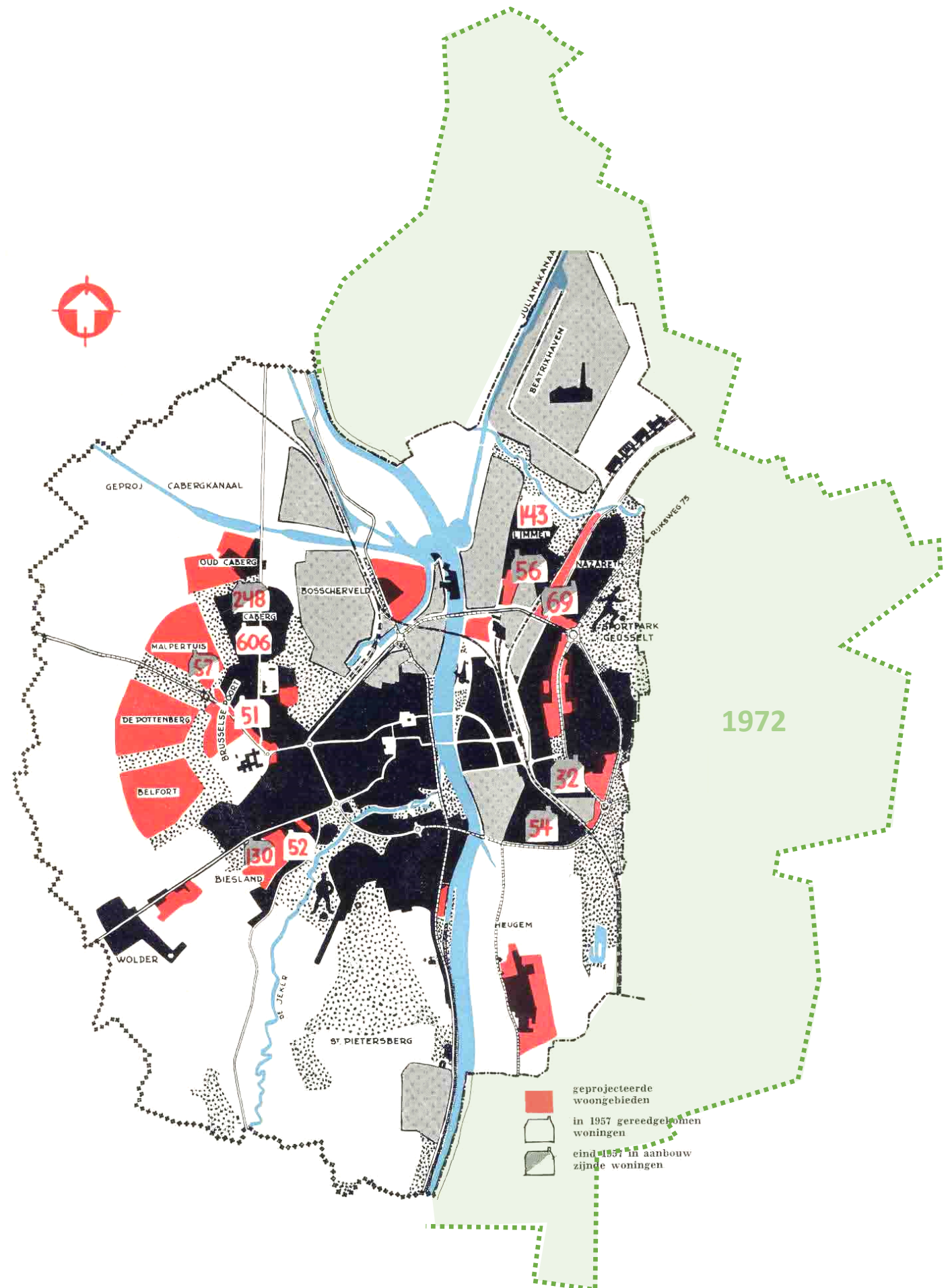
WEDEROPBOUW

Met de Wederopbouw kwam de groei van Maastricht pas goed op gang. De **Parochiewijken** in West zijn kenmerkend voor die naoorlogse periode.

Ze zijn uniek voor Nederland omdat hier **traditionele en moderne uitgangspunten** goed bleken samen te gaan.

Hier vond de nieuwe bevolkingsgroepen huisvesting.

Met de **annexaties uit 1972** ontstaat huidige vorm van de gemeente Maastricht



TRENDS SINDS 1972

met versnelling sinds de bankencrisis van 2007

- Inflatie en (energie)armoede
- Energietransitie
- Klimaatadaptatie en duurzaamheid
- Grondstoffentekort en schaarse ruimte
- Arbeidsmarkt: afbouw industrie en 'battle for brains'
- Verschraving voorzieningen buurten
- Afnemend vertrouwen in de overheid
- Digitalisering, outsourcing en ketenafhankelijkheid
- Afbouw verzorgingsmaatschappij
- **Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing (ouder), ontgroening (minder kinderen): het reproductiecijfer is gedaald naar 1,3 (ver onder de vervangingsratio)**

CONTEXT POTTENBERG (SELECTIE)

Veel van de oorspronkelijke kenmerken zijn veranderd:

- **Arbeiderswijk** (industrie) → Pensionado wijk (industrie weg)
- Parochie / **gezinnen** → **Ontkerkelijking** / veel alleenstaanden
- **Brede** maatschappelijke afspiegeling → Eenzijdige samenstelling
- Gewoon **gemiddeld** inkomen → **Laag** gemiddeld inkomen
- Hoge woondichtheid (**4,3 inw/won**) → Lage woondichtheid (**1,9 inw/won**)
- **Draagkracht** eigen voorzieningen (school, winkels) → Geen draagkracht meer voor voorzieningen (school, winkels)
- Gedifferentieerd groen / hoog onderhoudsniveau → **Eenzijdig** groen / laag onderhoudsniveau
- Laag auto bezit → Hoog auto bezit / **druk op de OR**

EXEMPLARISCH

Pottenberg staat niet alleen:
van de 58.670 woningen
(juli 2015) stammen 35.891 uit
de **Wederopbouwperiode**.
**Zestig procent van alle
woningen in Maastricht!**

Bron: GEO Maastricht

Caberg, Malperthuis, Belfort,
Heugemerveld en grote delen van
Amby, Nazareth, Limmel,
Boschapoort, Borgharen, Itteren,
Heer, Heugem, Wyckerpoort en
Wittevrouwenveld stammen uit
dezelfde periode en kampen met
dezelfde problematiek.

kaart 1940
kaart 1956

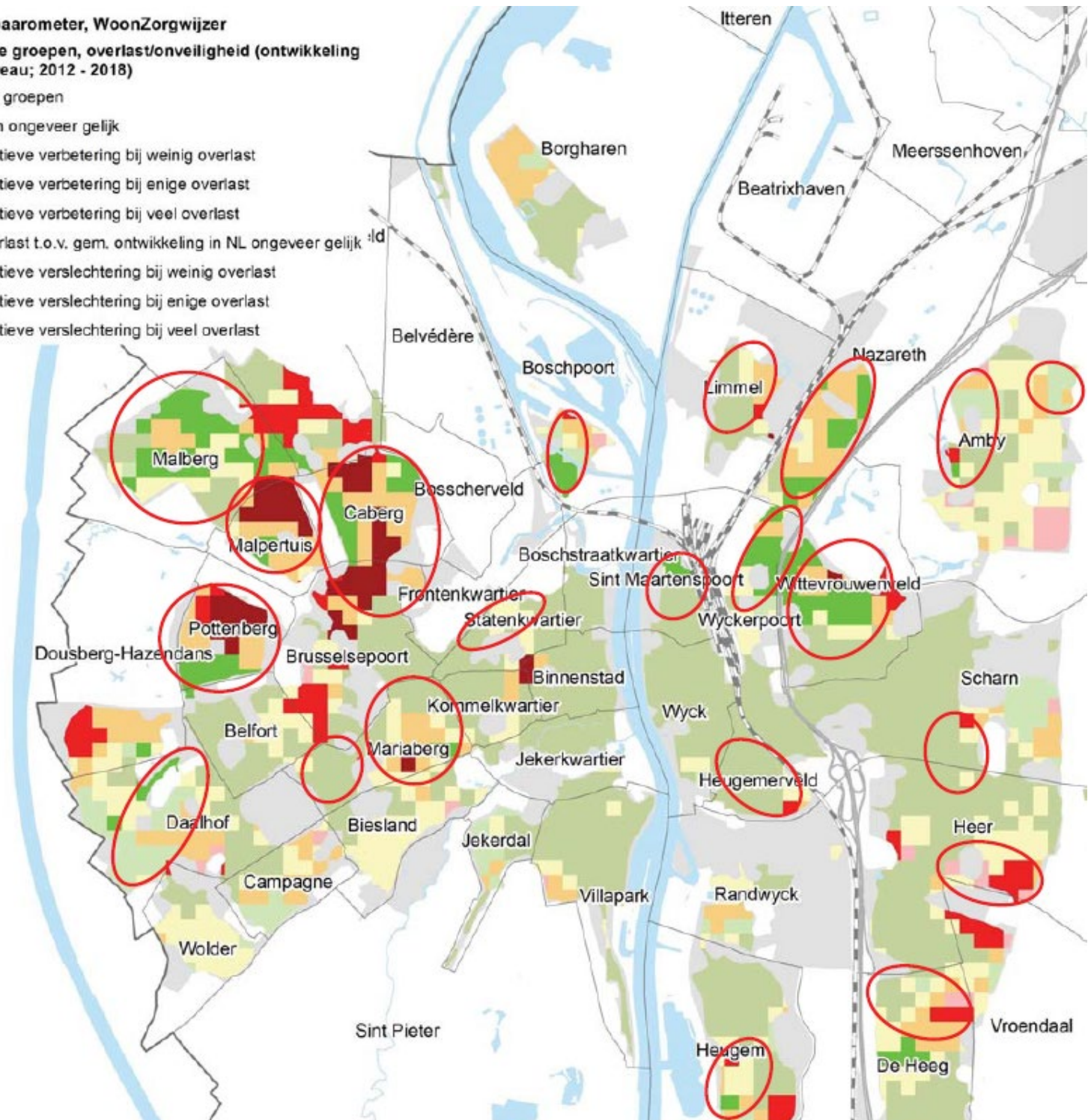


VEERKRACHTIGE WIJKEN

Stapeling van problematieken in de wederopbouwwijken

- Vergrijzing en vereenzaming
- Onvoldoende draagvlak voorzieningen
- Sociale segregatie
- Armoede (energie, mobiliteit, gezondheid etc.)
- Gezondheidsproblemen
- (Arbeids)participatie

CBS microdata, Leefbaarometer, WoonZorgwijzer
ontwikkeling kwetsbare groepen, overlast/onveiligheid (ontwikkeling t.o.v. gem. in NL en niveau; 2012 - 2018)



DE (NIEUWE) OPGAVEN EN THEMA'S

Niet langer zijn **groei en vooruitgang** het bepalende thema in de planningspraktijk maar **duurzaamheid en veerkracht**.

stadsvisie



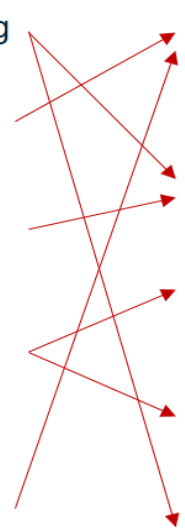
omgevingsvisie



coalitieakkoord



1. Tweedeling samenleving
2. Arbeidsmarkt en werkgelegenheid
3. Toekomst van de wijken en binnenstad
4. Energietransitie en anticiperen klimaatverandering
5. Versterken agglomeratiekracht van stad en EUregio



1. Versterken van de agglomeratiekracht van de (Eu)regio
2. Inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen
3. Anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering
4. Vormgeven van de transitie naar een CO₂-neutrale samenleving
5. Verbeteren van de relatie tussen overheid en samenleving

- ➔ • **Euregionale samenwerking**
- ➔ • **Veerkrachtige wijken**
- ➔ • **Vergroenen stad (Klimaatadaptiviteit & biodiversiteit)**
- ➔ • **Transitie CO₂-neutrale samenleving & circulaire economie**
- ➔ • **Brede werkgelegenheid (Kennis, innovatie, vakmanschap, creativiteit en hospitality)**
- ➔ • **Ruimte voor (circulair en duurzaam) ondernemen**
- ➔ • **Aantrekkelijke woonmilieu's voor starters en senioren**

VOORLOPIGE CONCLUSIE

Inmiddels kunnen we stellen dat **de naoorlogse planningspraktijk van functiescheiding niet duurzaam is gebleken: ze garandeert niet langer maakbaarheid en inclusiviteit.**

Er heeft een **paradigmashift** plaatsgevonden.

Demografische ontwikkelingen zoals individualisering, vergrijzing, ontgroening en stijgende aantallen studenten hebben bv. geleid tot een **totale mismatch in de huizen- en startersmarkt.**

VERTAALT NAAR WONINGBOUWOPGAVE:

Sanne van Manen over de verkiezingsprogramma's: 'Terwijl de samenstelling van huishoudens steeds diverser wordt, is de woning gereduceerd tot standaardproduct'

Hanna Veltman | Gepubliceerd: 7:00

de Architect Architectuur Stedenbouw Interieur Podcasts Projecten Archief

Jannie Vinke: 'Er wordt te weinig gedaan voor de doorstroming van kleinere huishoudens'

Floortje Keijzer | Gepubliceerd: 7:00

“Met name bij ouderen is er een grote behoefte aan aantrekkelijke alternatieve woonvormen, maar het aanbod blijft achter”

→ **Tweedeling in de samenleving komt ook tot uiting op de woonmarkt:**

- **ouderen (woningen te groot en niet duurzaam),**
- **starters (woningen te schaars en te duur),**
- **studenten (woningen te klein en incompleet)**

→ **grote vraag naar passende en betaalbare woningbouw**

A large, light blue, stylized number '3' is centered in the background. The text is overlaid on this number.

**WENKEND PERSPECTIEF
&
ONTWIKKELINGSOPGAVE**

WOONDEAL: BETAALBAARHEID EN AANTALLEN



Toelichting op 2/3 betaalbaar

Als uitgangspunt is opgenomen dat van **alle nieuwbouw** die gerealiseerd wordt in een regio, **2/3 deel in het betaalbare segment** gebouwd wordt. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al 2/3 deel of meer betaalbaar aanwezig is.

Elke gemeente neemt daarin dus verantwoordelijkheid **ongeacht de samenstelling van de bestaande woningvoorraad**.

Gemeenten in een woonregio, mogen **onderling verevenen**, zolang de regionale nieuwbouwrealisatie aan het uitgangspunt van 2/3 betaalbaar voldoet.

De provincie ziet toe op de realisatie van 2/3 betaalbaar (bij invoering Wet Regie Versterking Volkshuisvesting)

Wanneer een **woonregio achterblijft**, wordt door de Provincie gekeken welke (subregio en) gemeente achterblijft en waarom (Comply or explain!).

De provincie krijgt wettelijke instrumenten in de nieuwe wet, om ervoor te zorgen dat dit uitgangspunt juist gehanteerd wordt.

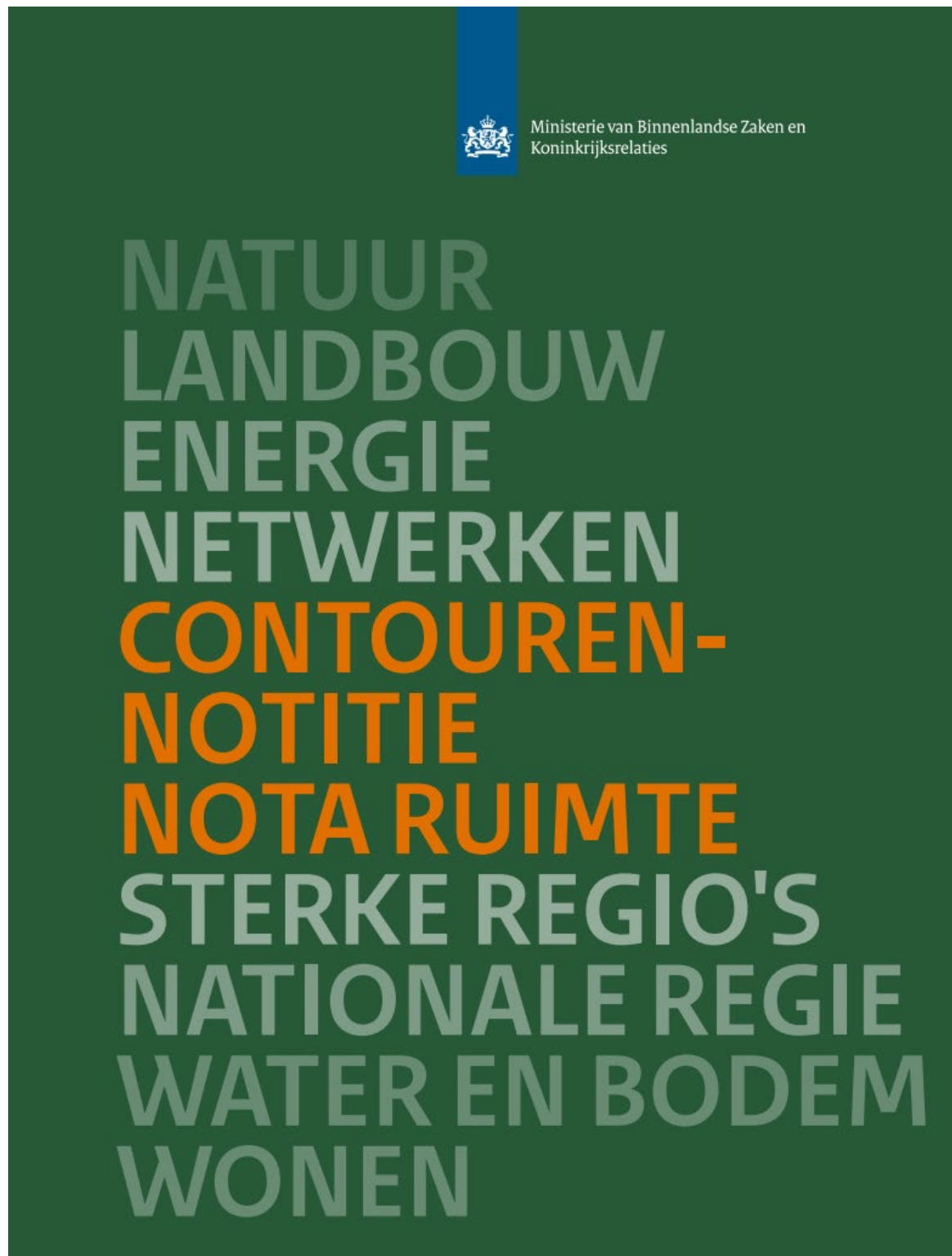
Toelichting op 30% sociale huur

Elke gemeente die op dit moment niet beschikt over een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zet zich in om toe te groeien naar 30%. Om dat te bereiken **stuurt die gemeente op de bouw van (extra) sociale huurwoningen**.

Een gemeente met x% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, realiseert dus meer dan x% van alle nieuwbouw in de gemeente in het sociale huursegment.

De provincie krijgt wettelijke instrumenten om toe te zien op de inzet van elke gemeente bij het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

NOTA RUIMTE: RICHTING (WAAR EN HOE)



regio's met kansen voor een brede schaa sprong

Richting

We streven in heel Nederland naar regio's met een goede balans tussen wonen, arbeidsplaatsen en voorzieningen. We werken op basis van lokale kenmerken en kwaliteiten aan het versterken van regionale economie, goede bereikbaarheid, woningbouw, groen in en om de stad en verduurzaming. Er is een grote opgave voor een integrale transitie van het bestaande bebouwde gebied, waardoor ook dat wat er al is, wordt aangepast aan de woonwensen van de toekomst, dat het natuurinclusief en klimaatadaptief wordt ingericht en een gezonde leefwijze wordt bevorderd.

Om de groeiopgave aan te kunnen, zullen we een groter deel van Nederland moeten benutten. Dat zal leiden tot een verschuiving van de balans in het stedelijke netwerk Nederland, met nieuwe regio's waar we kansen voor een schaa sprong willen aangrijpen. In veel regio's is de groei lager, hier willen we er juist actief aan werken lokaal de kwaliteit van voorzieningen, de werkgelegenheid en de bereikbaarheid te verbeteren.

Er zijn regio's met kansen voor een brede schaa sprong. Op basis van de al aanwezige krachten kan economische ontwikkeling

Zuid-Limburg

gecombineerd worden met grootschalige woningbouw en gebiedsontwikkeling en daarbij behorende voorzieningen, versterking van het mobiliteitsnetwerk en groen in en om de stad. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regio Eindhoven, de Stedendriehoek, Twente, Zuid-Limburg en de regio Groningen-Assen met een uitloop naar Emmen. We zien daarnaast regio's die goed in balans zijn na uitvoering van de verstedelijkingsstrategieën in de NOVEX-gebieden en die door kunnen ontwikkelen op basis van autonome groei: de regio's Breda-Tilburg, Den Bosch, Arnhem-Nijmegen-Food Valley en Zwolle. We zien ook regio's die een grote opgave hebben voor een kwalitatieve versterking. In de regio's Zuidelijke Randstad, Metropoolregio Amsterdam en Utrecht dreigt de balans verstoord te raken door overdruk. Hier is het nodig de kwaliteit van voorzieningen, de infrastructuur en groen in en om de stad te versterken. De regio's Achterhoek, Friesland, Kop van Noord-Holland en Zeeland zijn juist uit balans door onderdruk. In deze regio's moeten we werken aan lokaal herstel van de balans tussen wonen, werken en voorzieningen, in samenhang met mobiliteit en groen in en om de stad. Dat kan onder andere door het slim inzetten op clustering van voorzieningen en kleinschalige verdichting in steden en dorpen.

regio's moeten we werken aan lokaal herstel van de balans tussen wonen, werken en voorzieningen, in samenhang met mobiliteit en groen in en om de stad.

→ **Wenkend Perspectief Maastricht 2050**

WENKEND PERSPECTIEF MAASTRICHT 2050

door **innovatie, leefkwaliteit en verbindingen**

- Toekomstbestendige economie met brede werkgelegenheid: **wonen volgt werken**
- **Talent binden** aan stad en regio d.m.v. een aantrekkelijk leef-, werk-, en verblijfsklimaat
- Verdienvermogen voor investeringen in **veerkrachtige** wijken, voorzieningen, en een klimaatbestendige en gezonde leefomgeving

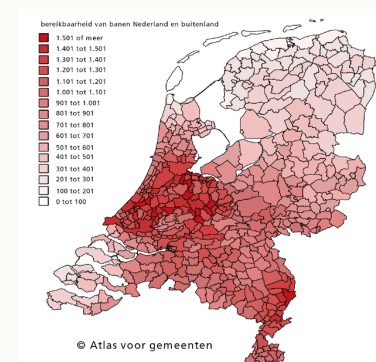
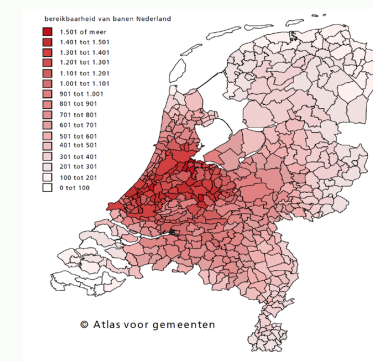
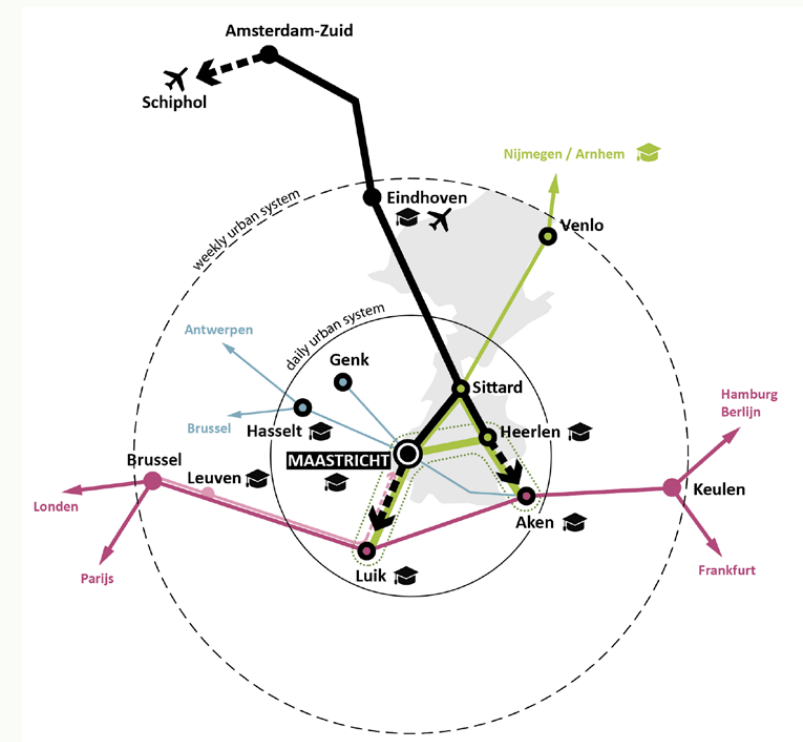


SCHAAL VAN DE REGIO

Sleutelprojecten



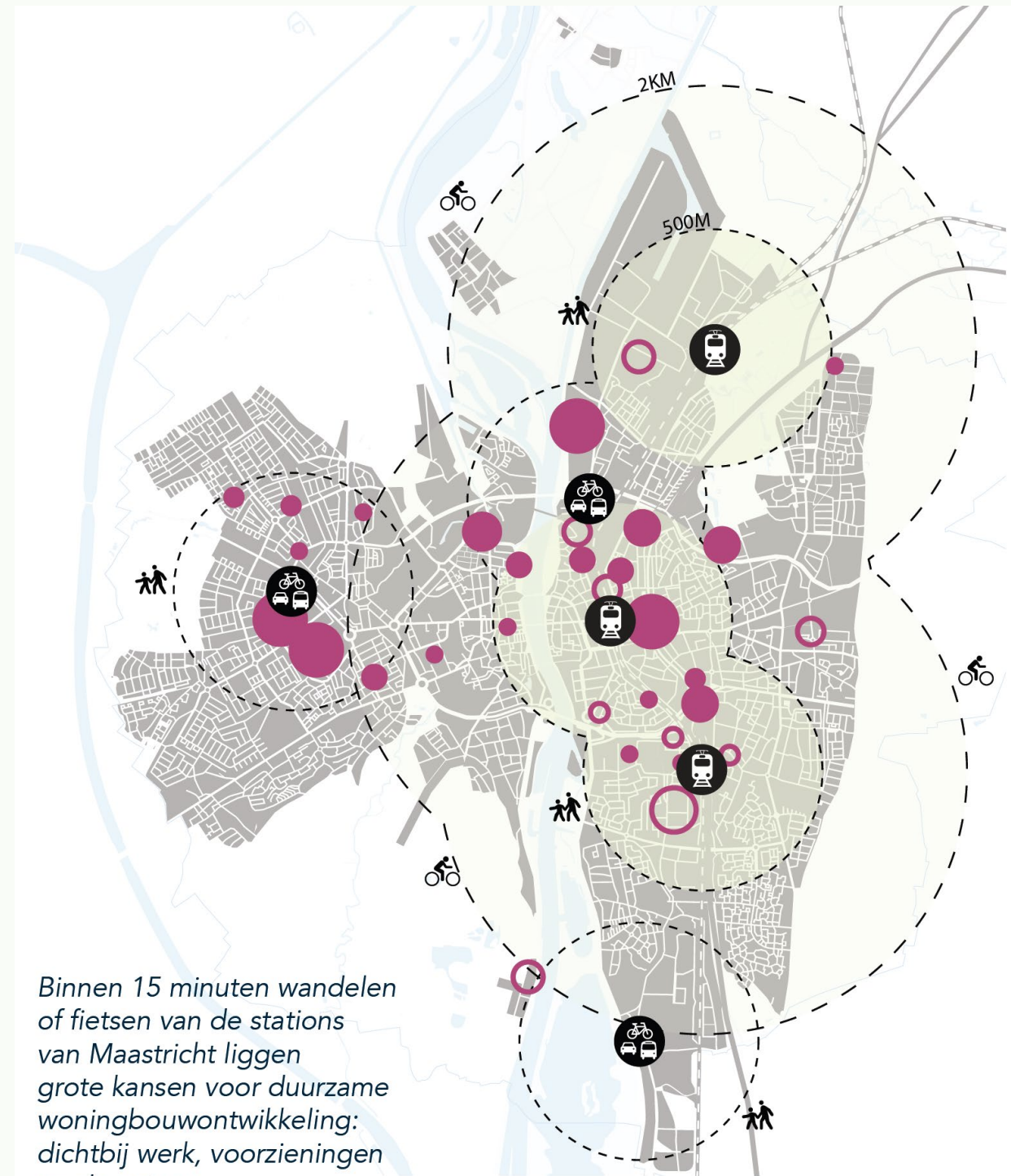
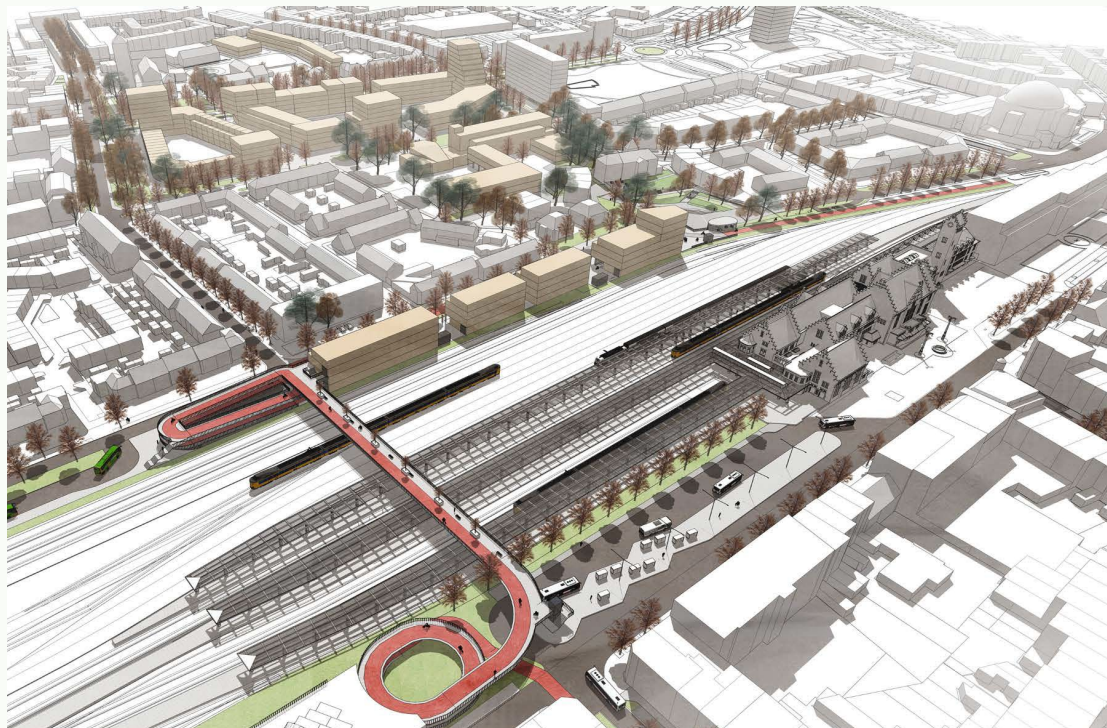
1. Brightlands Maastricht Health Campus
aantrekkelijk stukje stad, innovatie & productie
2. (Eu)regionale agglomeratie
meer bereikbare carrièrekansen & voorzieningen
3. Aantrekkelijke knooppunten
duurzaam verbonden wonen, werken & recreëren
4. Groen & Gezond
aantrekkelijke & klimaatrobuste leefomgeving



SCHAAL VAN DE STAD

Aantrekkelijke knooppunten

- Duurzaam verbonden wonen, werken & recreëren
- Ontwikkelen aantrekkelijk en levendig stationskwartier
- Functiemenging en verdichting rond stations
- Beter verdienmodel voor hoogfrequent openbaar vervoer



Binnen 15 minuten wandelen of fietsen van de stations van Maastricht liggen grote kansen voor duurzame woningbouwontwikkeling: dichtbij werk, voorzieningen en de natuur.

SCHAAL VAN DE WIJK

Veerkrachtige wijken



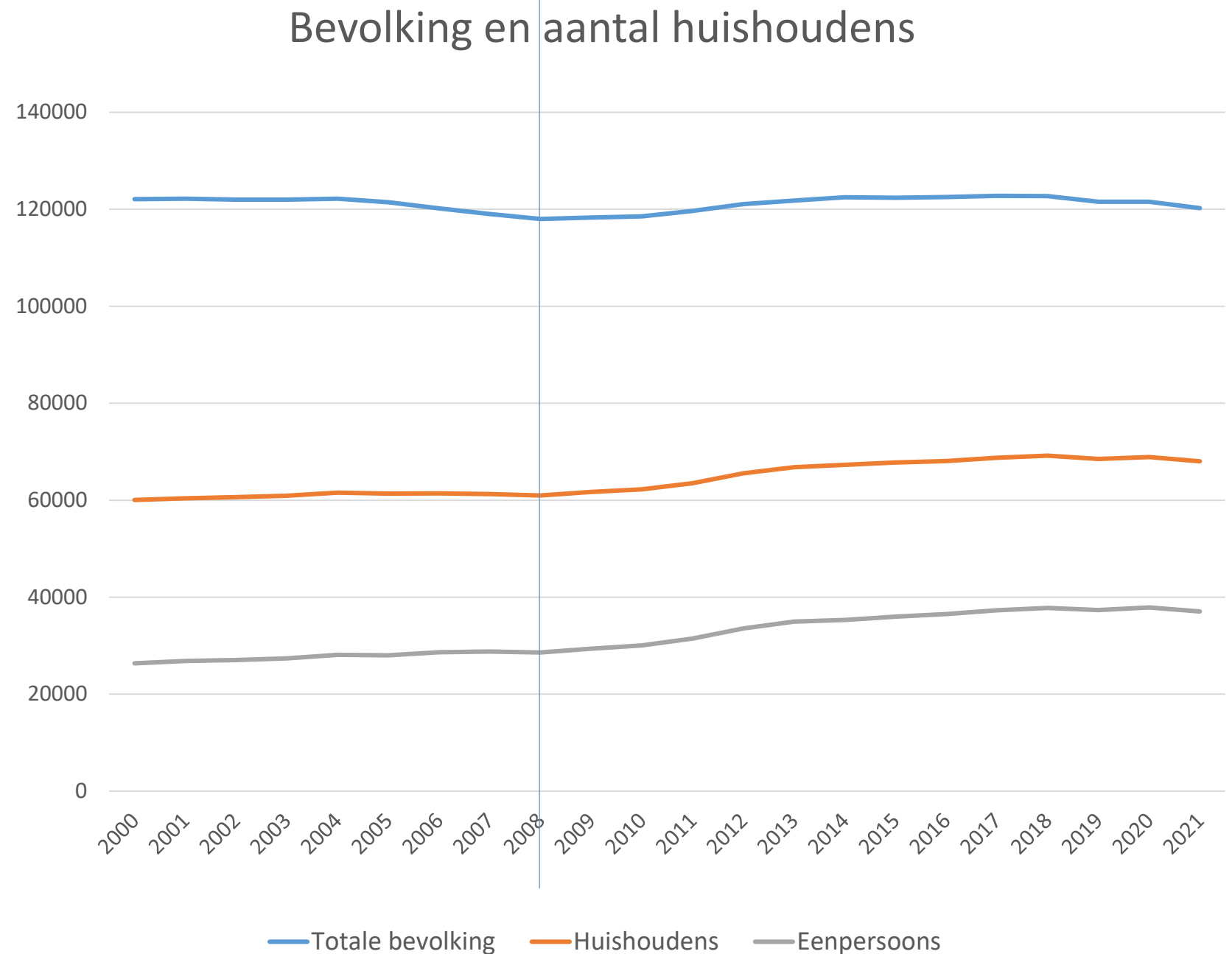
Werken aan:

- Transformatie woonaanbod (mix, levensloop);
- Gezonde & klimaat-robuste leefomgeving;
- Energietransitie en verduurzaming;
- Aantrekkelijke openbare ruimte en ontmoetingsplekken.

AD REGIO: KRIMP (2009)

De groei van de universiteit heeft in de krimp in de regio voor Maastricht gecompenseerd.

Maar het levert geen groei in de bevolking meer op. Wel meer en kleinere huishoudens.

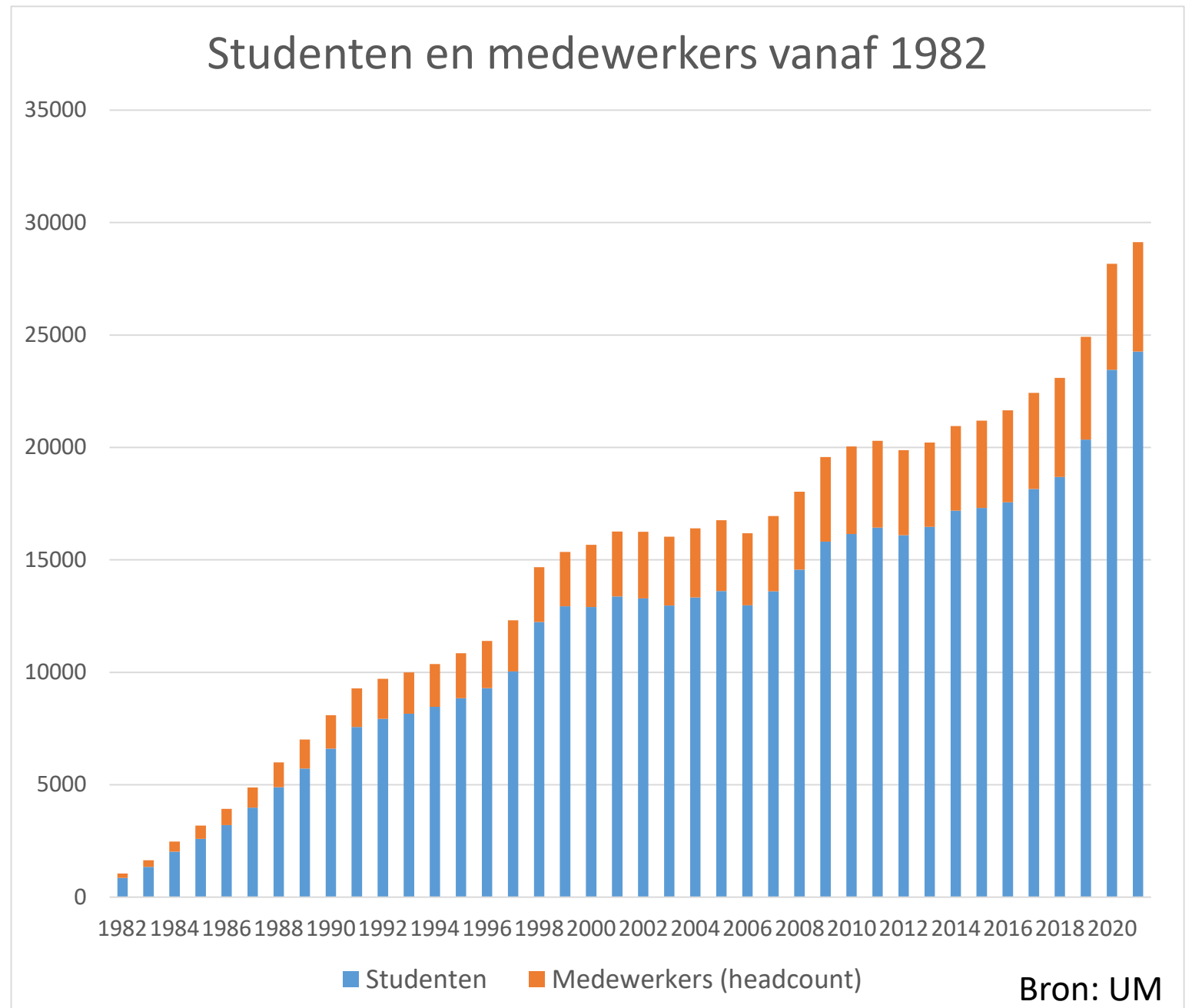


STUDENTEN AANTALLEN

De Universiteit kent een **explosieve groei** zowel in aantallen studenten en medewerkers.

Het aantal van 30.000 kan nog groeien tot 40.000 (incl. Hogeschool Zuyd).

Met de gelijkblijvende trend stijgt het percentage van 25 naar **33% op de totale bevolking!!!**



VASTHOUDEN

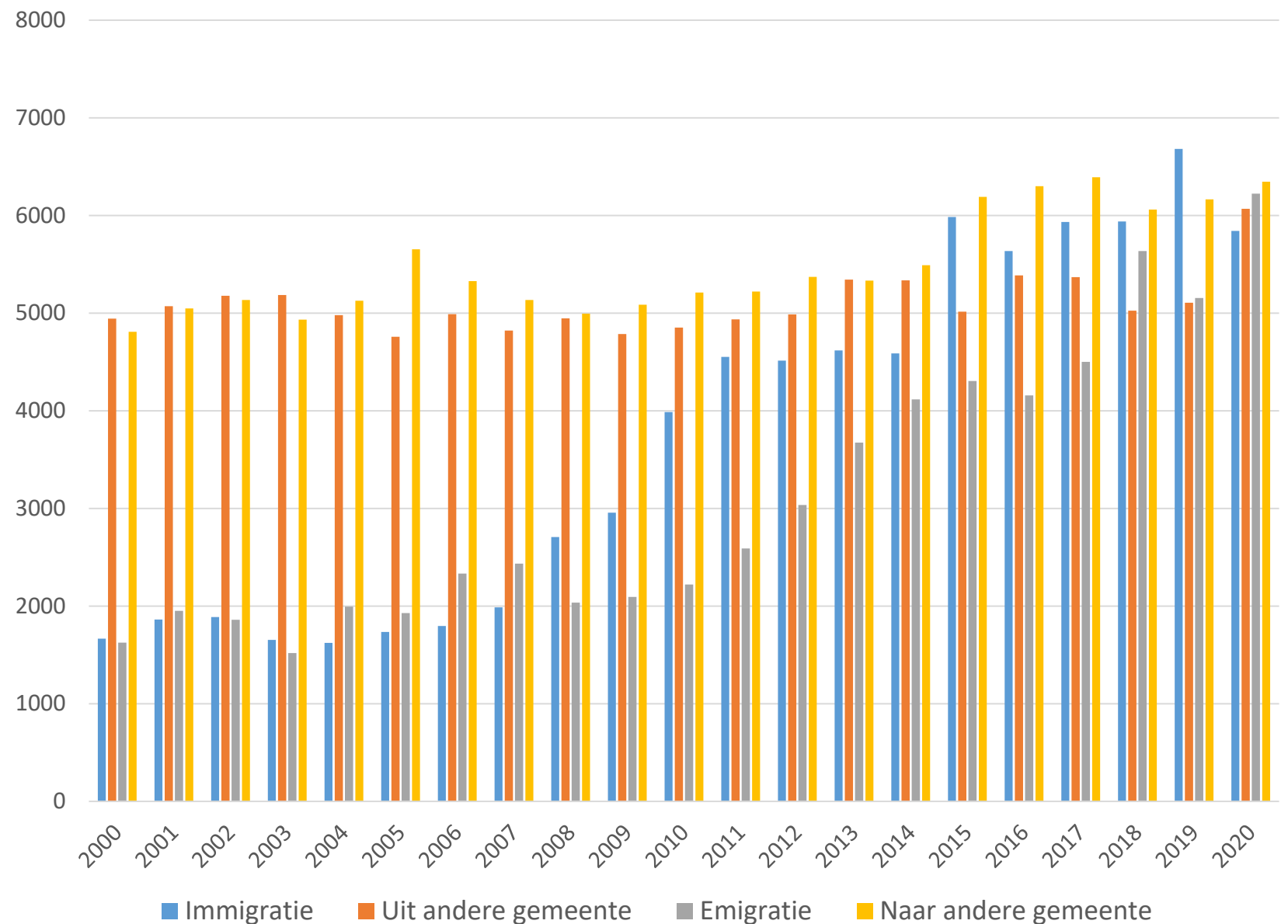
Helaas gaat de stijgende instroom van studenten nu gelijk op met de uitstroom.

Het overschot aan immigranten zijn nu de expats.

De uitdaging voor Maastricht:

Hoe houden we het jonge talent vast?

Migratie nationaal en internationaal



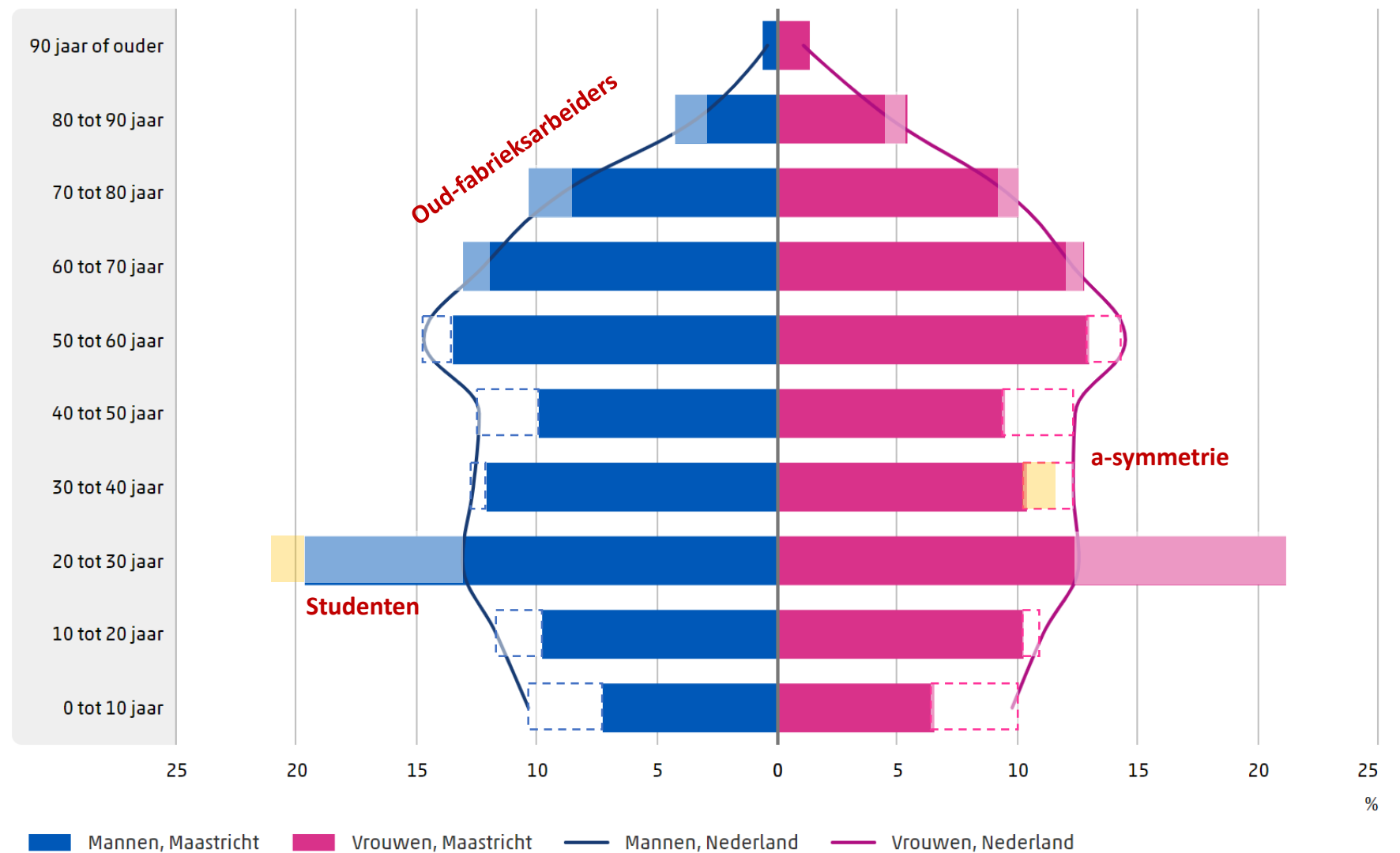
OPBOUW BEVOLKING MAASTRICHT

De groei van studentenaantallen
 → stedelijk gebied verdicht
 → maskeert de **ontgroening** daarbuiten

De **vergrijsde** groep bestaat voor een groot deel uit oud-fabrieksarbeiders
 → **parochiewijken krimpen**

Het totaal aantal inwoners in Maastricht in 2021 is 120 227.

Leeftijdsofbouw, Maastricht, 2021



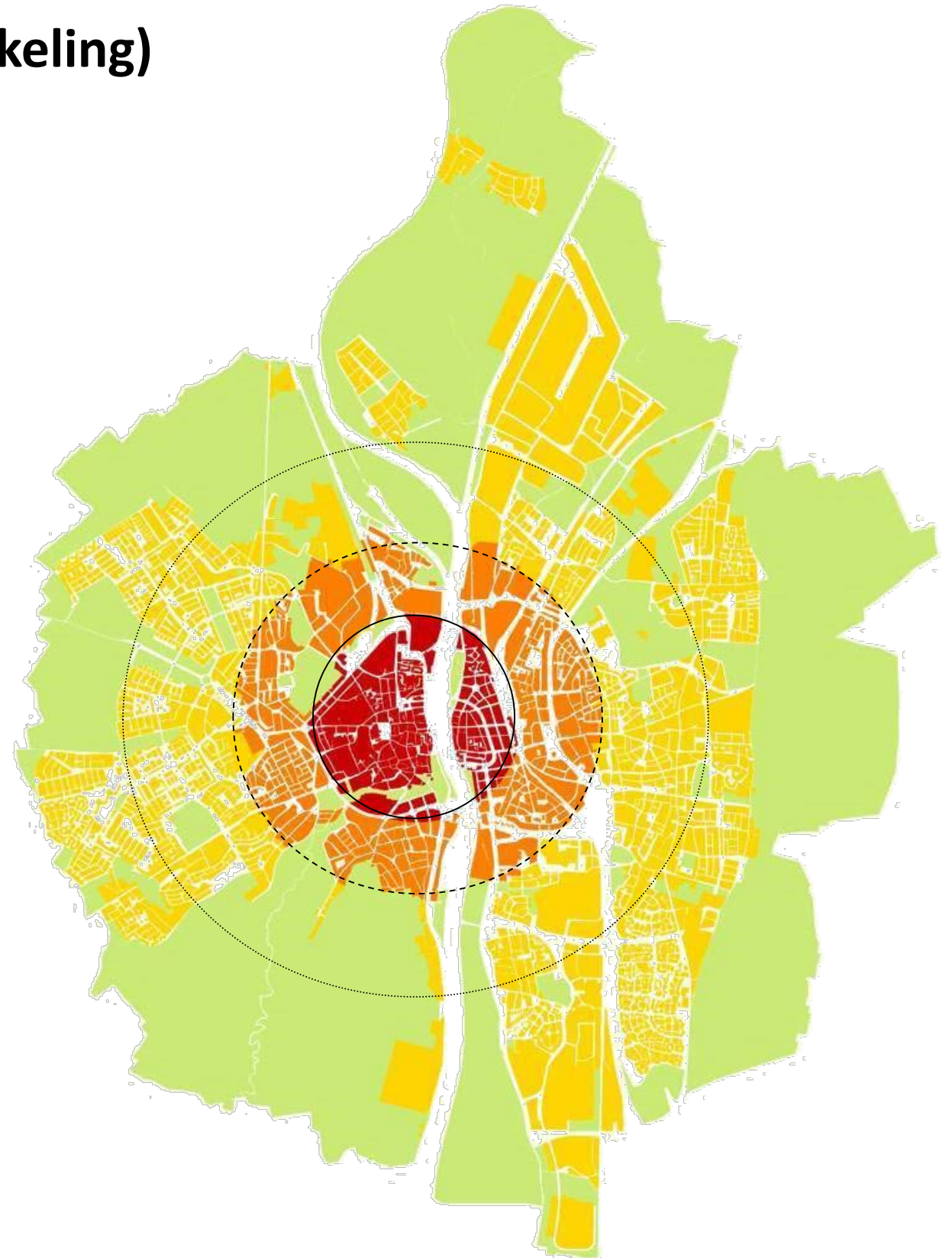
AD STAD: STEDELIJK GEBIED

(olievlekwerking / concentrische ontwikkeling)

Door het krimpverhaal veranderde eerder al het gebiedsgerichte beleid voor **woning** aantallen/verdichting.

centrum woonmilieu	verdichten	historische stad
stedelijk woonmilieu	splitsen	vestingwerken
parkwijken	saldo 0	schootsveld
stadsrand	verdunnen	ommeland

Het **'stedelijk gebied'** is groeiend (in woning- dichtheid en bevolkingsaantal) ivm. de groeiende vraag naar kleine huishoudens → mn. woningsplitsing.



AD WIJK: GEBIEDSPROFIELEN

Omgevingsvisie 2040

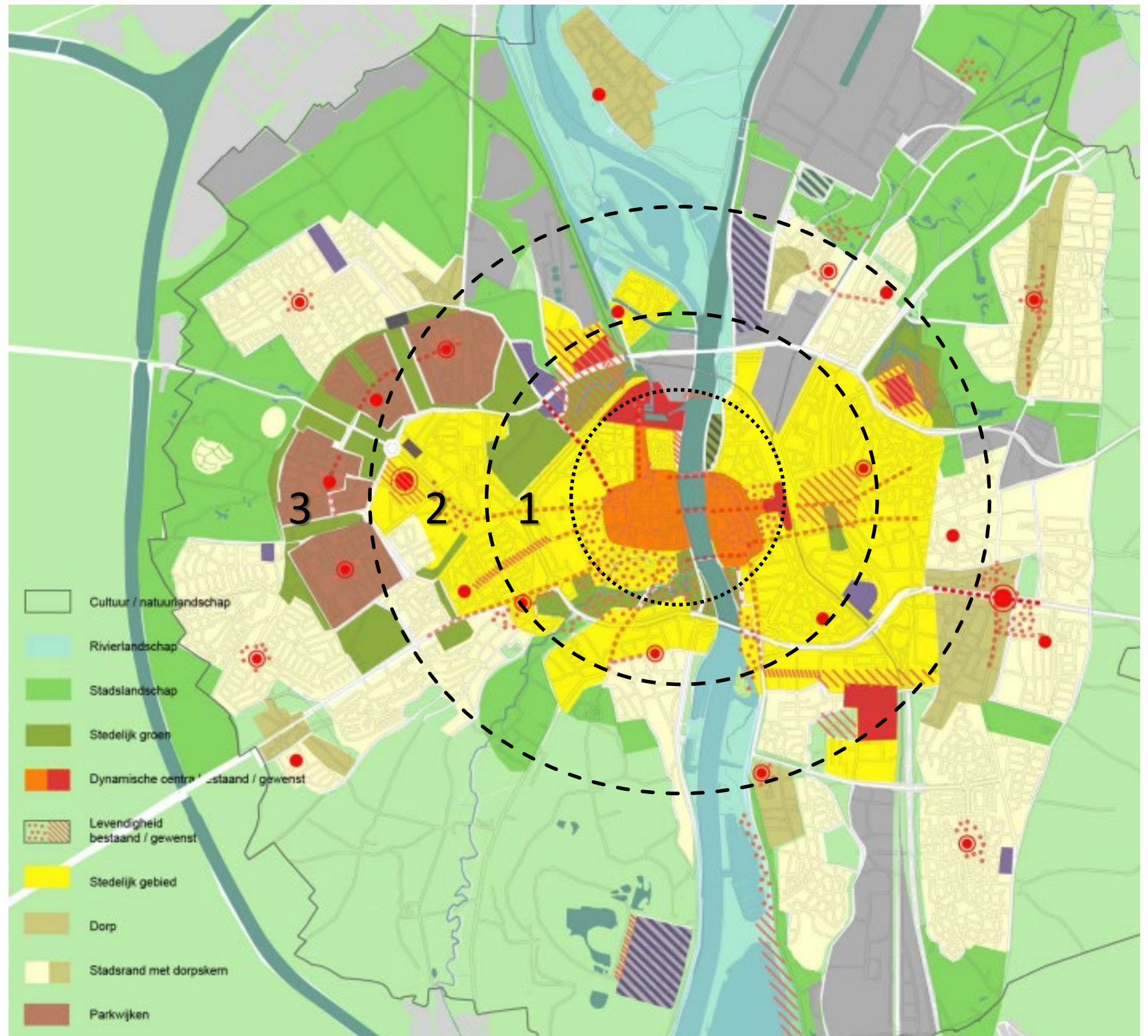
Door de groei van studentenaantallen:

1. leefbaarheid onder druk
 2. stedelijk gebied verdicht
- maskeert de **ontgroening** daarbuiten

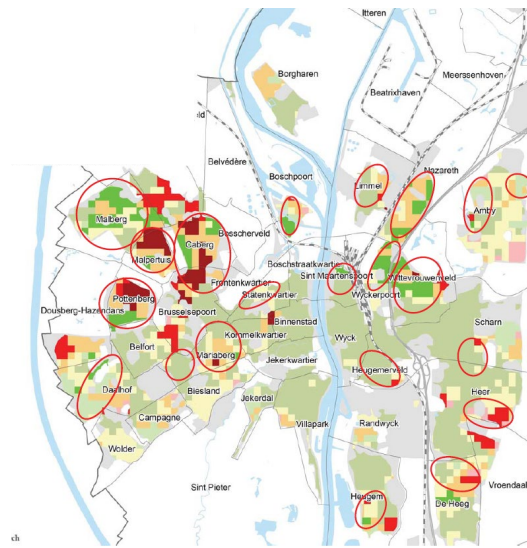
De **vergrijsde** groep bestaat voor een groot deel uit oud-fabrieksarbeiders

3. parochiewijken krimpen

→ geen draagkracht



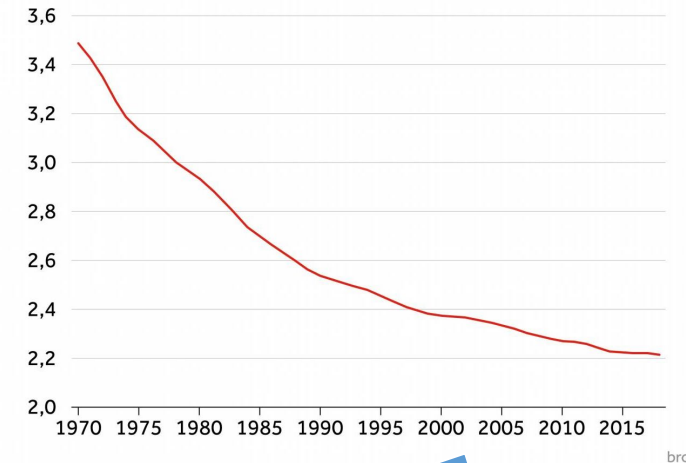
PLAATSELIJKE KRIMP



stapeling problematieken

**VICIEUZE
CIRCEL
DOORBREKEN**

Steeds minder mensen per woning
Aantal bewoners per woning 1970-2018



Parochiewijk Pottenberg

Ontwerp: +/- 5500 inwoners

Nu: +/- 2400 inwoners

gemiddeld inkomen daalt
opleidingsniveau daalt etc

**Buurtsuper Boschpoort in Maastricht gaat
noodgedwongen dicht: 'De buurt verliest
een trefpunt'**



De buurtsuper, met op de achtergrond de voormalige Sint Hubertuskerk, waar nu Basic Fit is gevestigd. – © Anneliek Mommers

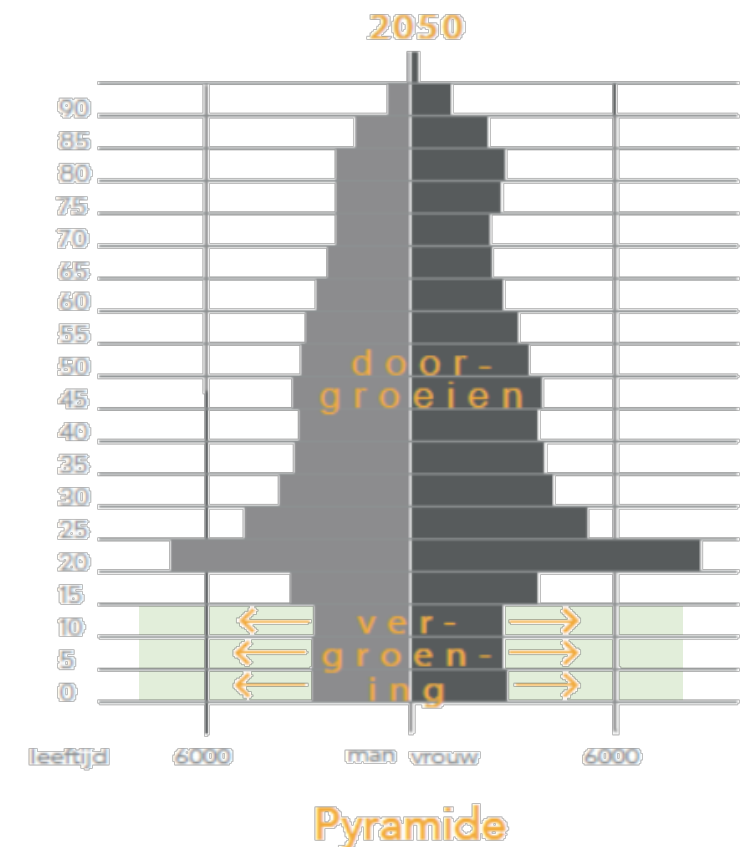
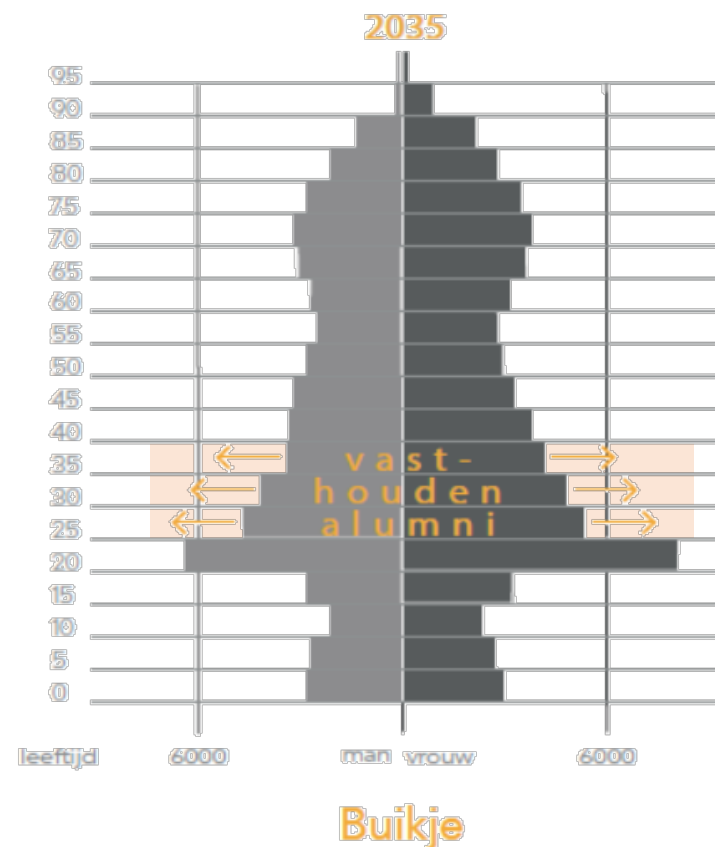
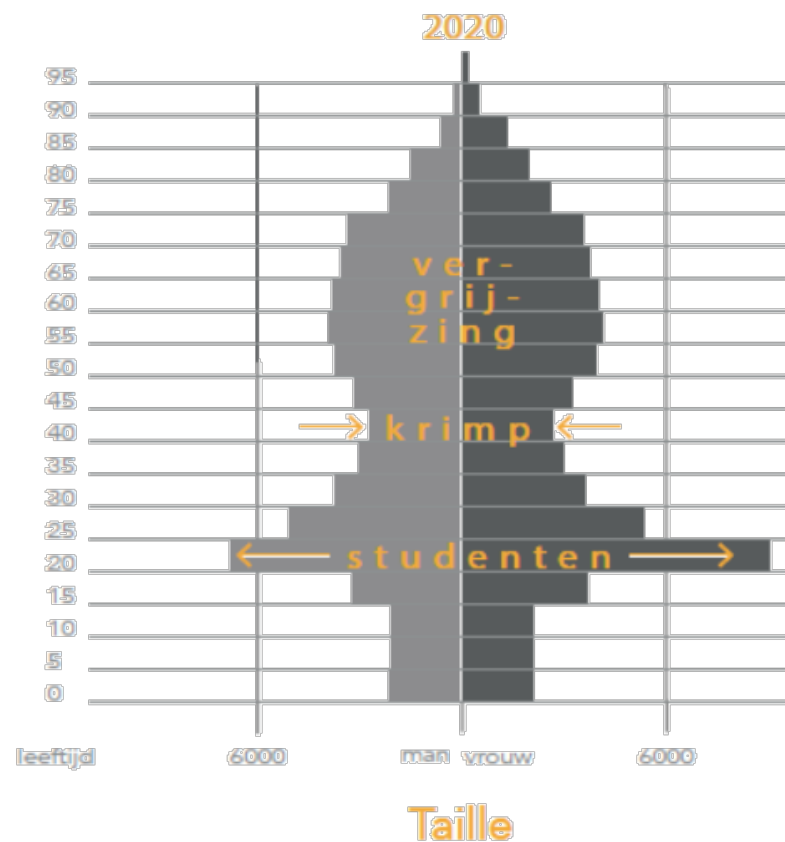
Door Annelies Hendriks

Maastricht 7 oktober 2015 om 10:00

DEMOGRAFISCHE OMTWIKKELING MAASTRICHT TOT 2050

Grootste bedreigingen op langere termijn voor de Parochiewijken:

- leegloop Parochiewijken door ontgroening en vergrijzing
- de daling van de woningbezetting (en draagkracht)
- gebrek aan doorstroming (scheefwonen)
- woonproducten sluiten niet aan bij de maatschappelijke vraag



STEDELIJKE WIJKEN

Buurtgerichte & integrale aanpak:

- Transformeren woonaanbod (mix, levensloopbestendig, duurzaam)
- Klimaat-robuuste en gezonde openbare ruimte
- Voorzieningen en ontmoetingsplekken
- Revitalisatie van de wijk

maar ook:

- wat wordt de strategie voor herbevolking van de wijken/stad
- welke omgevingskwaliteit spreekt (nieuwe) bewoners aan
- welke woningtypes trekken 'nieuwe' bewoners aan...



OPLOSSINGSRICHTING BETAALBAAR WONEN

De huidige woningbouwopgave is dus niet zozeer kwantitatief (tekort aan m² bouwterreinen): **binnen dezelfde structuur woonden immers aanvankelijk 2,25 x zoveel mensen.**

De aantallen kunnen binnen de bestaande structuur worden opgelost door combinatie van:

- selectieve vervanging, kleinere typologiën;
- doorstroming, woninggrootte naar behoefte;
- op-topping, binnen de footprint;
- splitsing etc.

→ **blijkt ook betaalbaar te zijn**



STELLING

De woonopgave is vooral kwalitatief: de doelgroepen zijn veranderd, de maatschappij is veranderd en het huidige bestand is te eenzijdig/verouderd, te veel gebaseerd op 'het (jaren '50 beeld van een) gezin': het is niet 'passend' meer.

Er is behoefte aan andere woonkwaliteiten en woning typologieën/omgevingen, voor andere samenlevingsvormen dan traditioneel gezin, met meer gezamenlijkheid, flexibiliteit en ruimte voor ontmoeting.



OPLOSSINGSRICHTING PASSEND WONEN ?

De huidige sociale woningbouw is mooi, maar mist experiment

Merel Pit | Gepubliceerd: 7:00

Vijf lessen om architecten weer serieus te laten werken aan sociale woningbouw, zoals in de jaren zeventig


Marcel Barzilay en Ruben Ferwerda | Gepubliceerd: 20 nov. 2023 | Gewijzigd: 23 nov. 2023

Doordat het woningbouwdebat gekaapt is door de vraag waar ruimte is voor één miljoen woningen, zijn andere, minstens even belangrijke vragen, ondergesneeuwd: voor wíe bouwen we? En wát bouwen we voor hen? Het programma 'Experimentele Woningbouw' uit de jaren zeventig biedt inspiratie voor bouwen aan kwaliteit bij hoge druk op woningaantallen. Vijf lessen waarmee ontwerpers opnieuw experimenteerruimte kunnen innemen.

**VRAAG: WAT
EN VOOR WIE?**



WAT IS PASSEND WONEN ?



**INTEGRALE OPGAVE
&
PLACEKEEPING**

WAT IS DE **AANTREKKINGSKRACHT** VAN EEN STAD?

Sinds het jaar **2000** woont een **wereldwijde meerderheid** van de mensen **in steden**. Dat was in 1900 maar 15% van de wereldbevolking.



Een stad biedt mensen de kans uit te blinken in waar ze goed in zijn, of goed in willen worden:

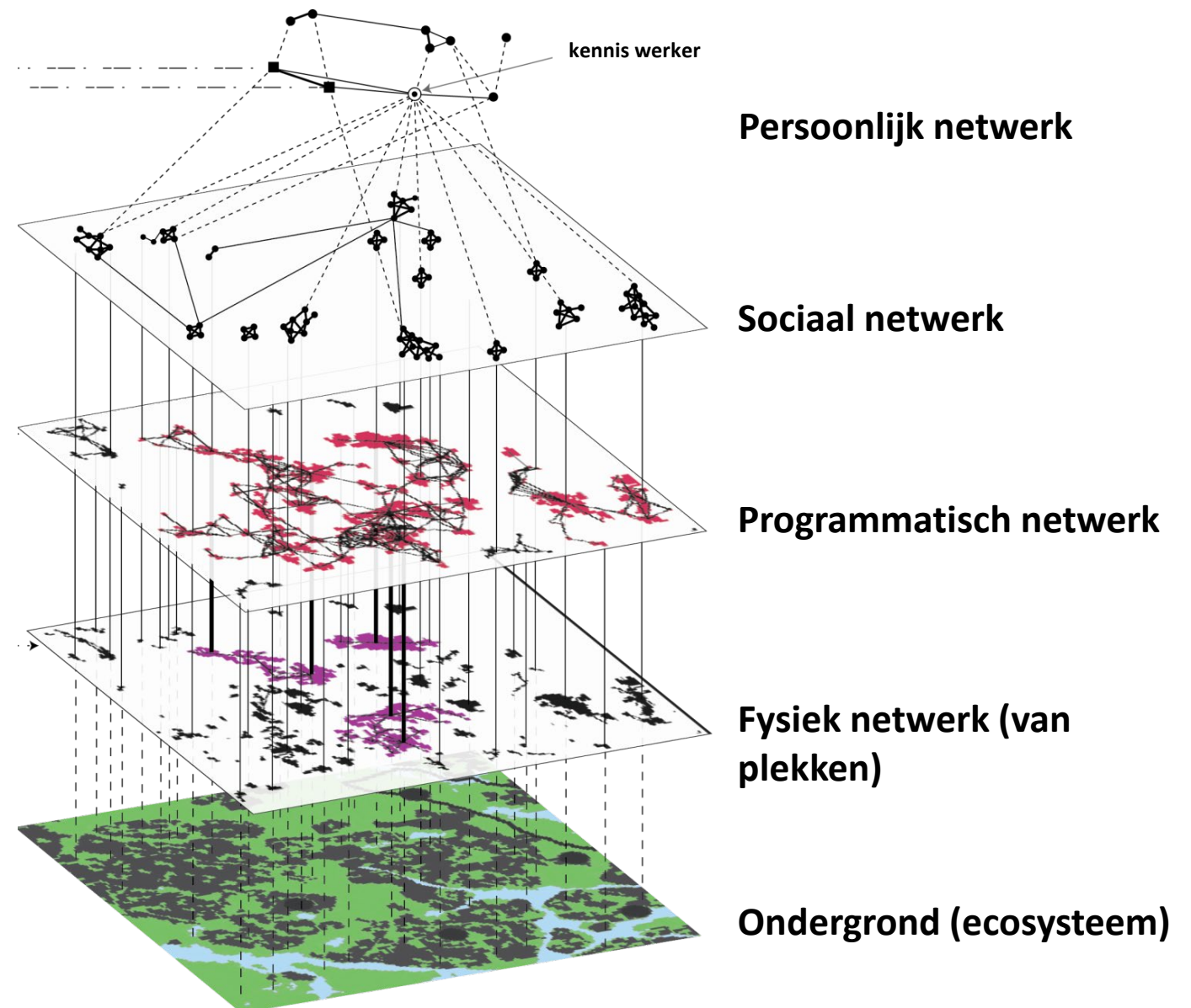
- talent ontwikkelen,
- zich specialiseren,
- zich onderscheiden en verschil te maken.



STAD = STRUCTUUR VAN NETWERKEN

In een stad:

- is **kennis** te vinden (opleidingen, werkervaringsplekken, instituten, bibliotheken, etc),
- zijn **samenwerkingen** aan te gaan (partnerschappen, ketenproductie) en
- kunnen **markten** worden aangeboord (veel potentiële klanten op een korte afstand).



STAD

versus

PLATTELAND

Dichtheid mensen en voorzieningen

- markten
- draagkracht
- ontmoetingskansen

Nabijheid

- reistijd
- infrastructuur
- modaliteit: te voet, te fiets, OV

Compleetheid

- uitbestedbaarheid (specialisatie)
- aantrekkingskracht
- beperkte noodzaak tot reizen

Intensiviteit planten en dieren

- bemesting, bestuiving, oogst
- cyclische processen (continuïteit)
- productie efficiency

Afstand

- hindercirkels, handelingsvrijheid
- aaneengesloten land, monocultuur
- grondwater

Circulariteit (seizoensgebonden)

- zelfredzaamheid (multitasking)
- gesloten productieketen
- transport naar markten (steden)

STEDELIJKHEID = RUIMTE VOOR ONTMOETING

Een stad is een combinatie van **fysieke, sociale en economische structuren op korte afstanden**: een netwerk van structuren.

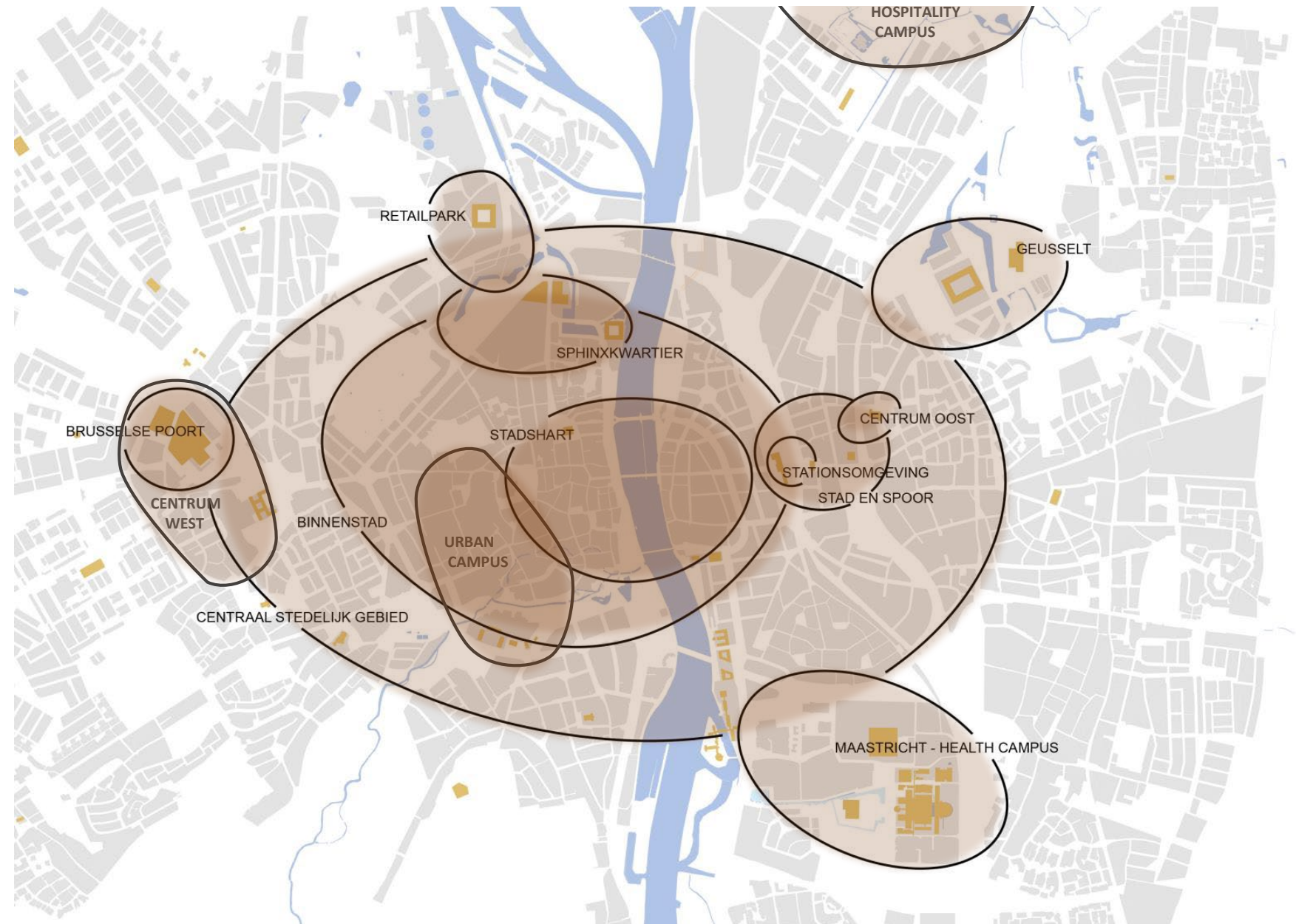
Goede netwerken faciliteren kennisoverdracht door **RUIMTE VOOR ONTMOETING: een stedelijke omgeving met hoge dichtheid en functionele differentiatie** maakt het mogelijk om mensen, programma's en plekken met elkaar te verbinden.



MODERNE STAD = NETWERK STAD

Knoopvorming in stedelijke velden:

- **Specialisatie rond bepaalde kennisgebieden**
- **Funciemenging**
- **Stedelijke dichtheid**
- **Beloopbare afstanden**
- **Ruimte voor ontmoeting**
- **Ov-netwerk (bereikbaarheid)**



WAAR LIGGEN KANSEN VOOR POTTENBERG?

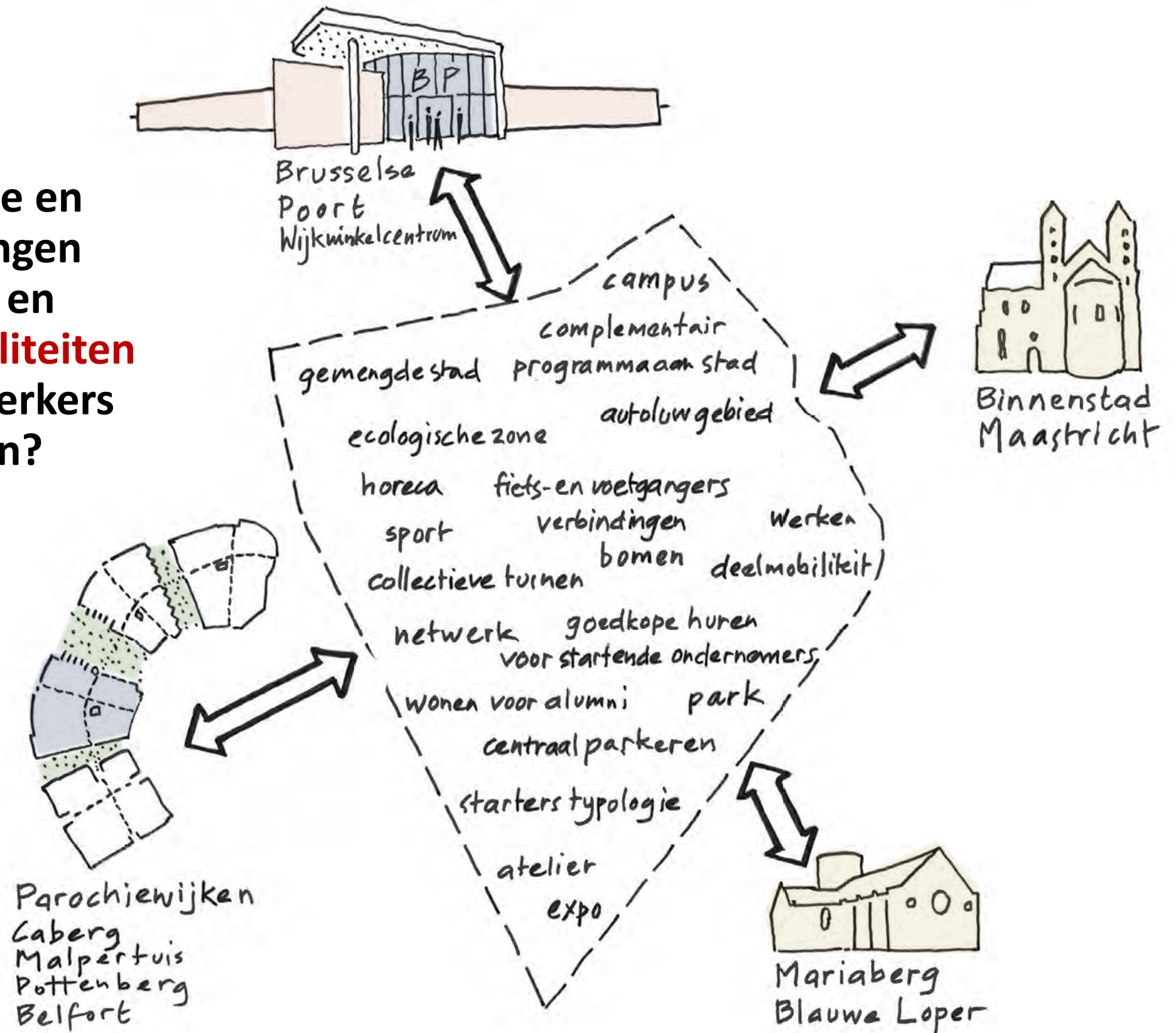
“stedelijk wonen in het groen”

- hoge ruimtelijke basiskwaliteit als woonbuurt
- opzet van de wijk gericht op het landschap
- woonomgeving met veel recreatie en sport mogelijkheden in de buurt
- goede ontsluitingsstructuur (Via Regia, Noorderbrug tangent, interparochiale weg)
- **(complete) voorzieningen dicht in de buurt: stadsdeelcentrum Brusselse Poort**
- **centrale ligging in West**



HET NETWERK VAN POTTENBERG IN WEST

Welke fysieke, programmatische en sociale verbindingen kent Pottenberg en welke **woonkwaliteiten** zouden kenniswerkers kunnen verleiden?



STADSDEELCENTRUM WEST

uitbreiding winkelcentrum

- plint pleinzijde: commerciële ruimten aan gevel pleinzijde op maaiveld
- parkeergarage op maaiveld

woontoren studentenwoningen

- plint met voorzieningen / horeca / commercieel

zorgwoningen boven leisure of commercie

- plint: 2 lagen horeca, leisure of commercieel
- verdiepte parkeergarage voor 40 - 45 auto's / laag is mogelijk
- extra parkeren mogelijk op deel begane grond aan zijde Aesculaapstraat

sportvoorziening boven maatschappelijk of leisure

- plint: sport, leisure of maatschappelijk
- verdiepte parkeergarage 50- 60 auto's / laag is mogelijk

belangrijke relatie

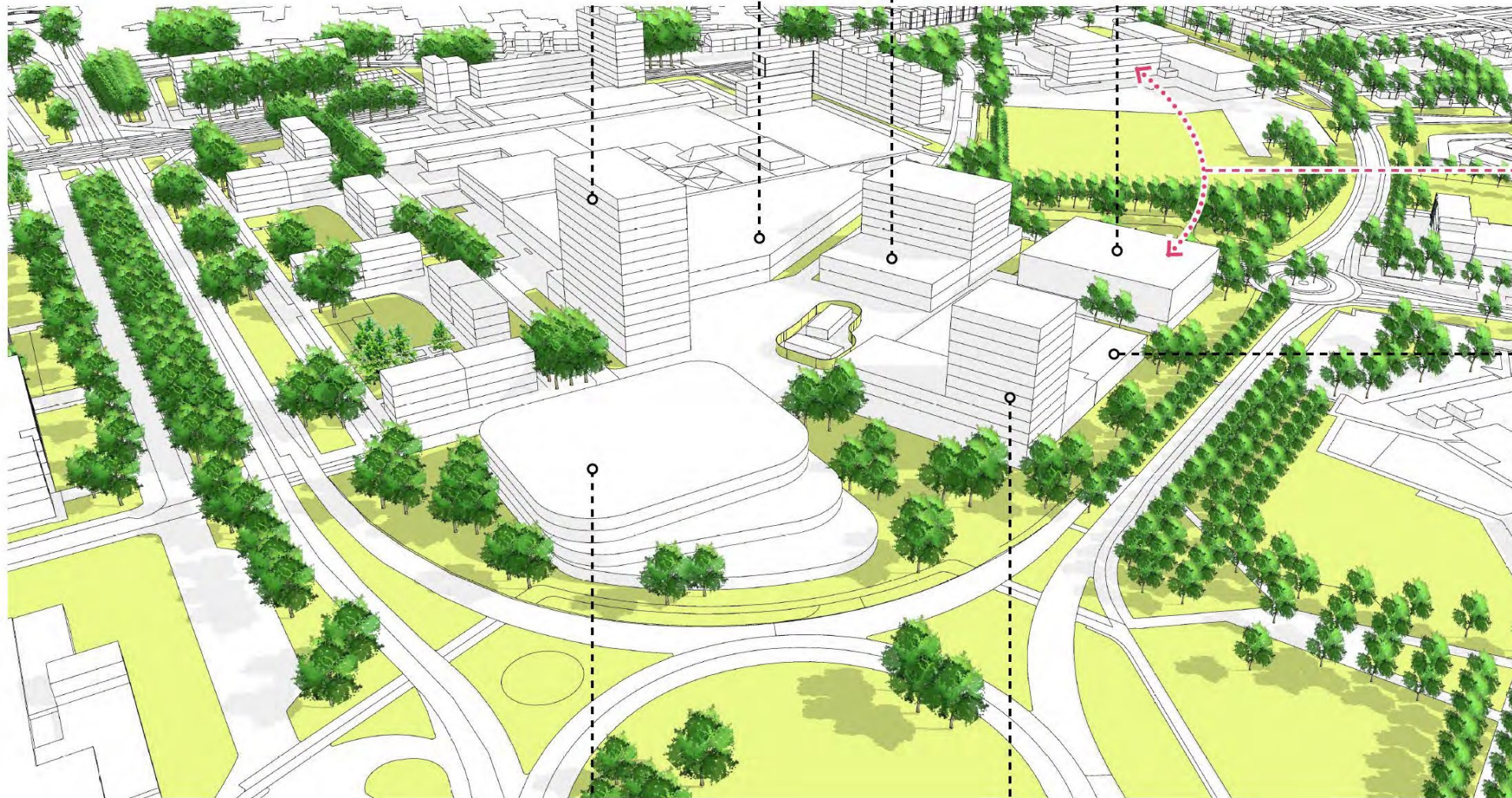
uitbreiding leisure

P&R garage

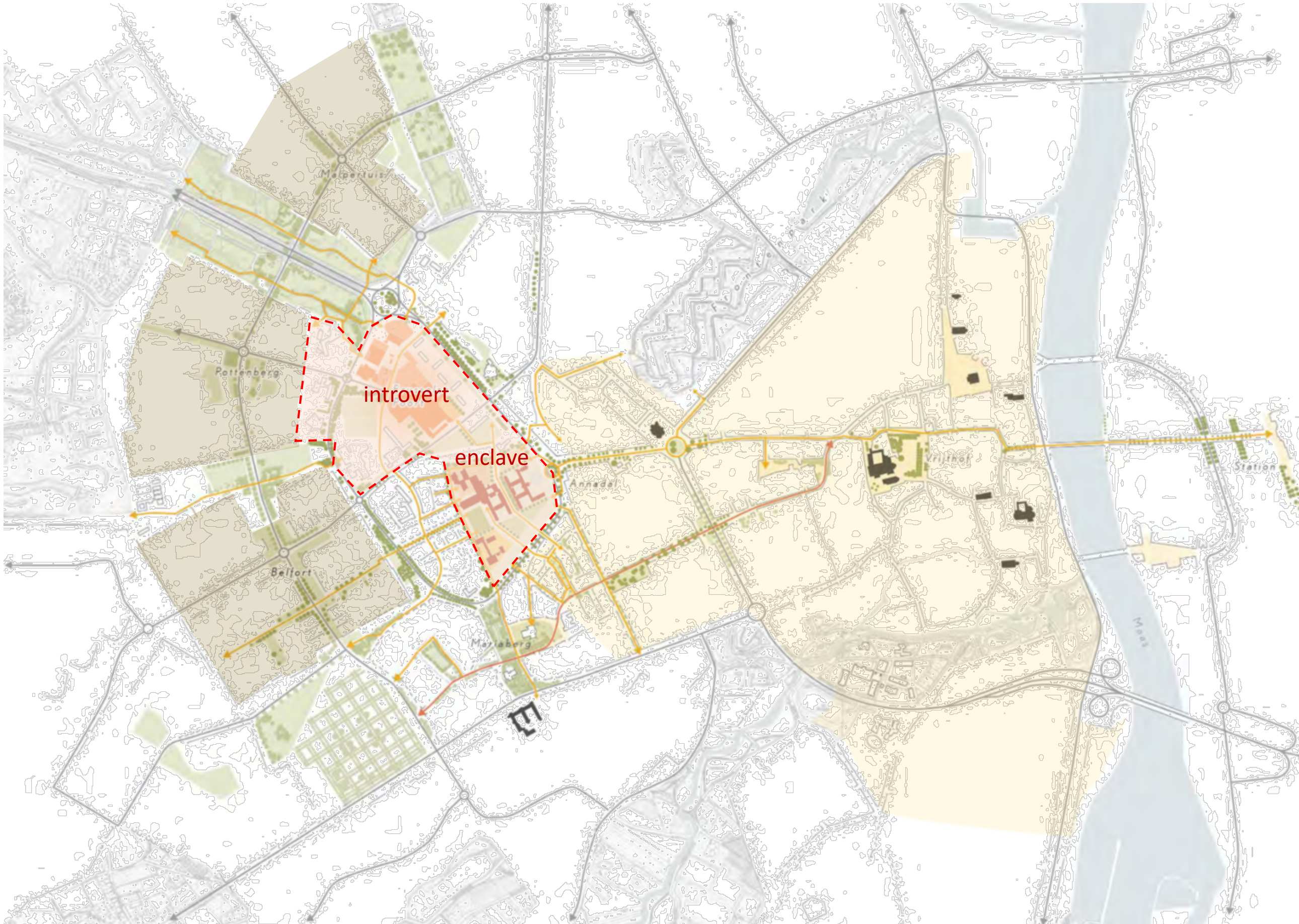
- 1 laag ondergronds en 4 lagen bovengronds
- inpassing andere functies mogelijk bij aanpassing volume of minder parkeren

(zorg)woningen boven horeca, leisure of commercieel

- plint als uitbreiding van bestaande leisure bebouwing



MISSENDE SCHAKEL



ONTWIKKELINGSVISIE ANNADAL

2038 ← 2028 ← 2023 ← VWO

Parochiewijken

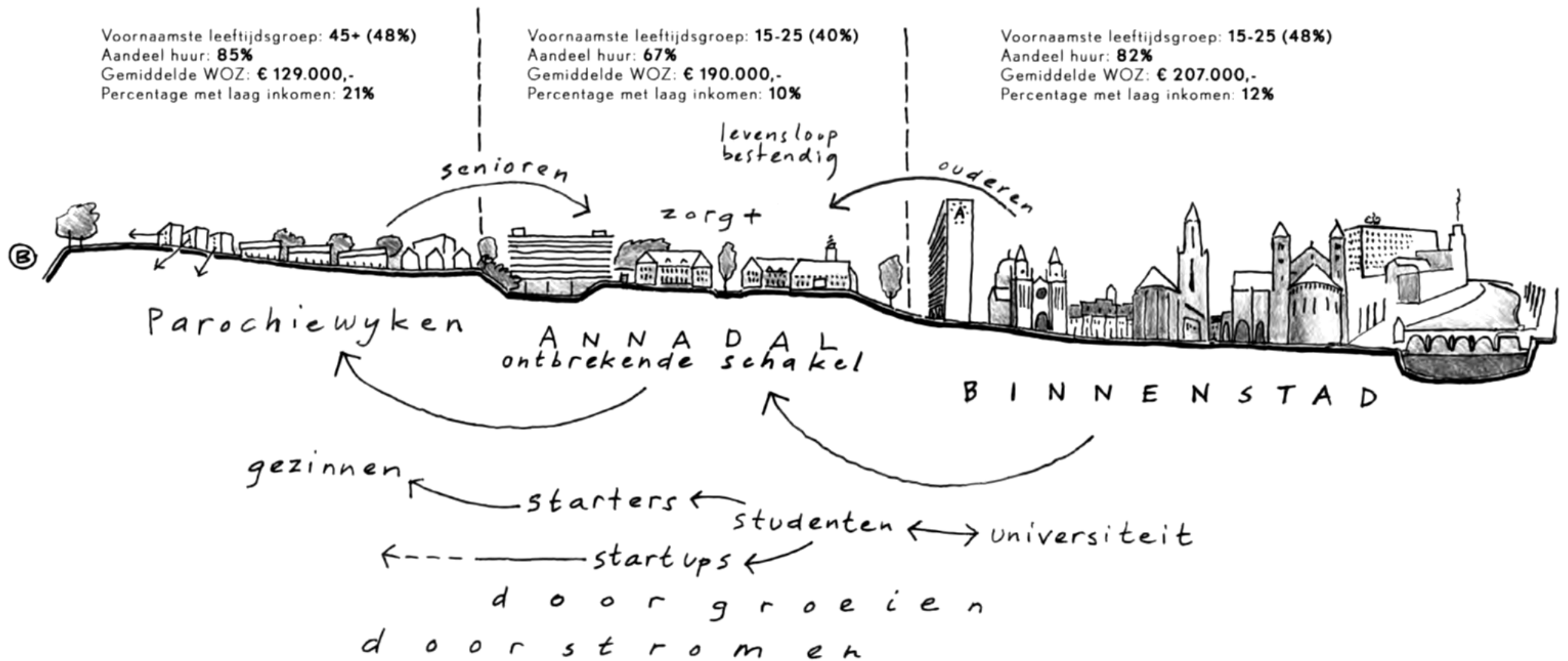
Voornameste leeftijdsgroep: 45+ (48%)
 Aandeel huur: 85%
 Gemiddelde WOZ: € 129.000,-
 Percentage met laag inkomen: 21%

Brusselsepoort Sint-Annadal

Voornameste leeftijdsgroep: 15-25 (40%)
 Aandeel huur: 67%
 Gemiddelde WOZ: € 190.000,-
 Percentage met laag inkomen: 10%

Binnenstad

Voornameste leeftijdsgroep: 15-25 (48%)
 Aandeel huur: 82%
 Gemiddelde WOZ: € 207.000,-
 Percentage met laag inkomen: 12%



ANNADAL ALS DEMOGRAFISCHE MOTOR?

industriestad



kennisregio

4,5

3,2

1,9

2,0

2,1

gemiddelde woningbezetting (personen/woning)

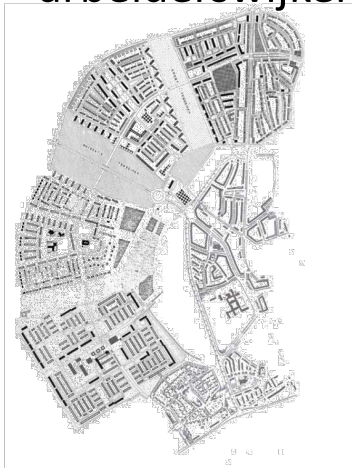
arbeiderswijken



kansarmen



kenniswerkers



80%

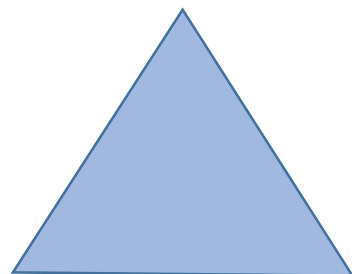
80%

64%

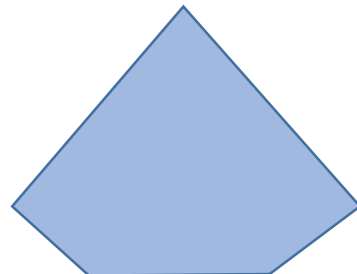
52%

40%

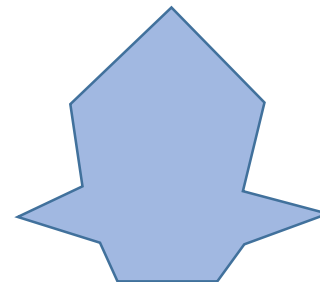
gemiddelde percentage sociale huur



1960

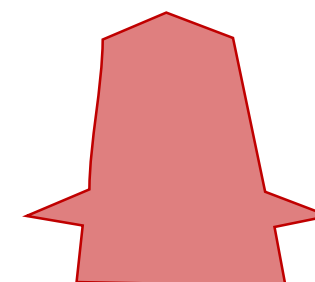


1988

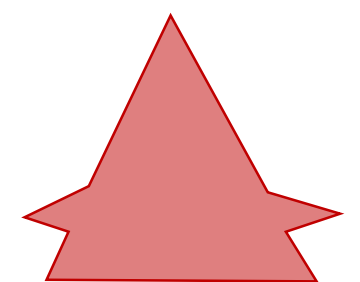


2022

leeftijdsverdeling



2035



2050

PLACEMAKING & PLACEKEEPING (→ 2050)

lange realisatietermijn – geleidelijke transformatie

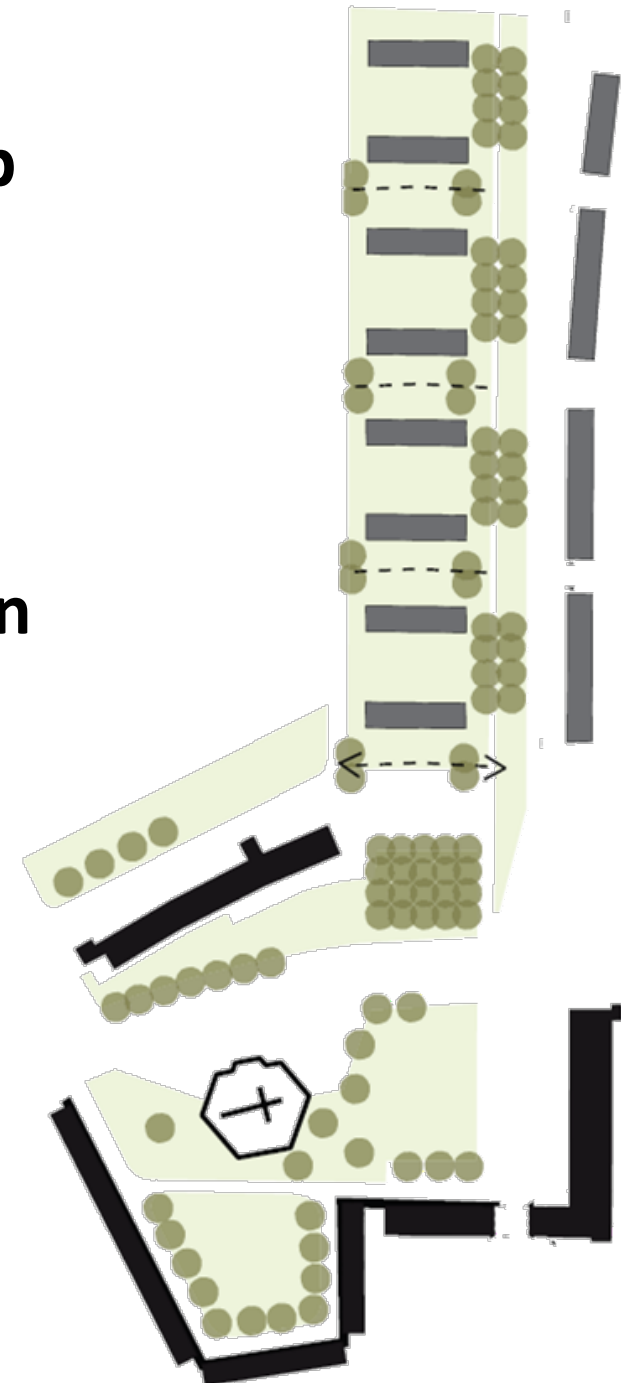
Niet meer sturen op aantallen woningen sec maar op het vergroten van de veerkracht en leefbaarheid.

Gebiedsgericht sturen op:

- **woondichtheid (inwoners)**
- gezonde mix van doelgroepen en woningtypologiën
- doorstroming op gang brengen (scheefwonen)
- voldoende draagkracht voor voorzieningen
- investeren in voorzieningen, gezonde openbare ruimte en bereikbaarheid

Zonder de huidige bewoners te verdringen!

→ LANGE TERMIJN VISIE



INTEGRALE AANPAK

Op elkaar afgestemd beleid tav:

Transformeren woonaanbod

(mix, levensloopbestendig, duurzaam) →

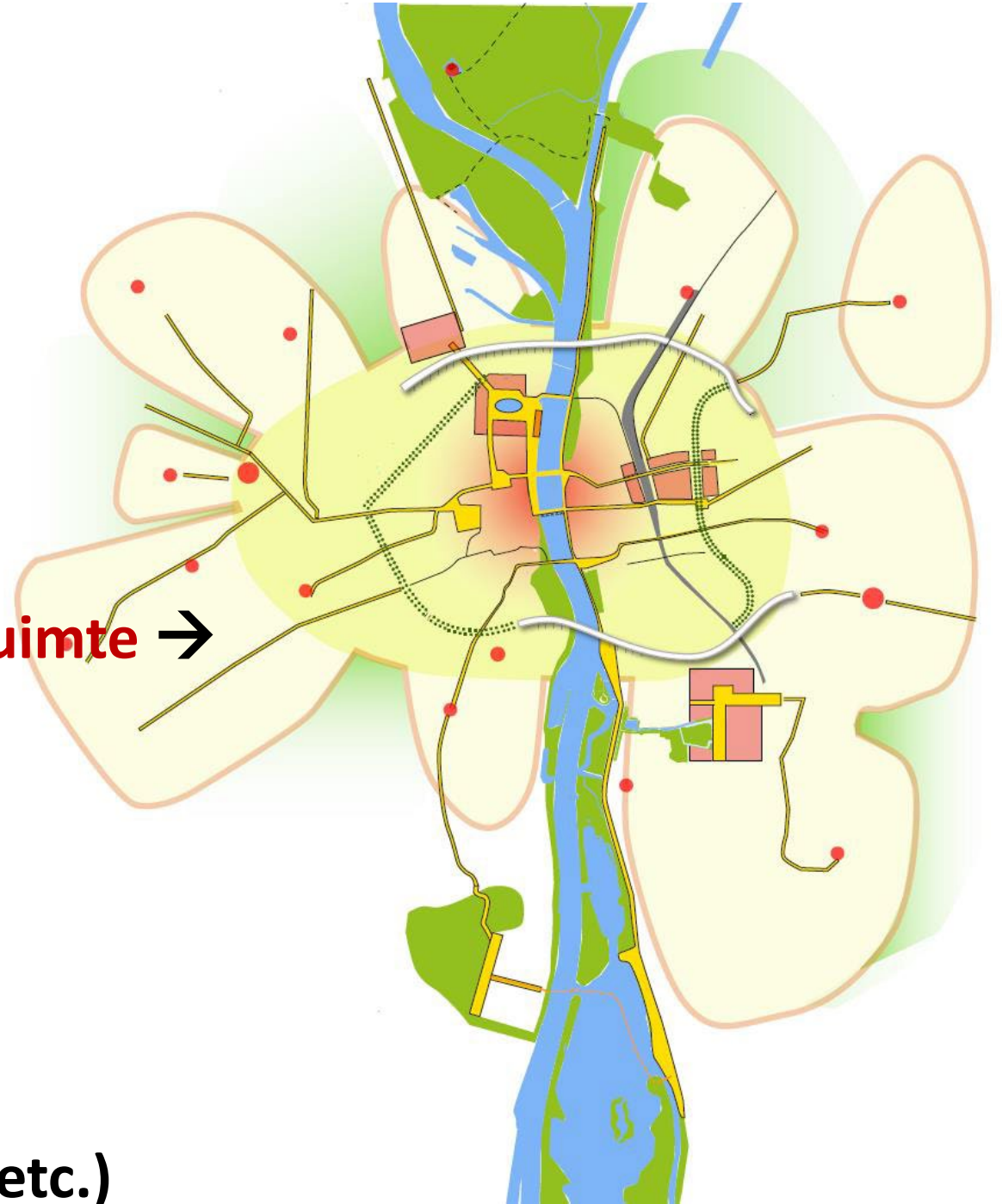
- Woonbeleid
- Plaatsingsbeleid etc.

Klimaat-robuuste en gezonde openbare ruimte →

- Groenbeleid, Waterbeleid,
- Beheer OR
- Mobiliteitsbeleid, OV etc.

Voorzieningen en ontmoetingsplekken →

- Horecabeleid, Economisch beleid,
- Planologie (gemengde bestemmingen etc.)



VERANDERDE ROL SOCIALE PARTNERS

De corporaties bezitten 85% van het woningen bestand (Pottenberg). Corporaties zijn traditioneel de belangrijkste sociale partners bij het oplossen van de woonbehoefte, echter...

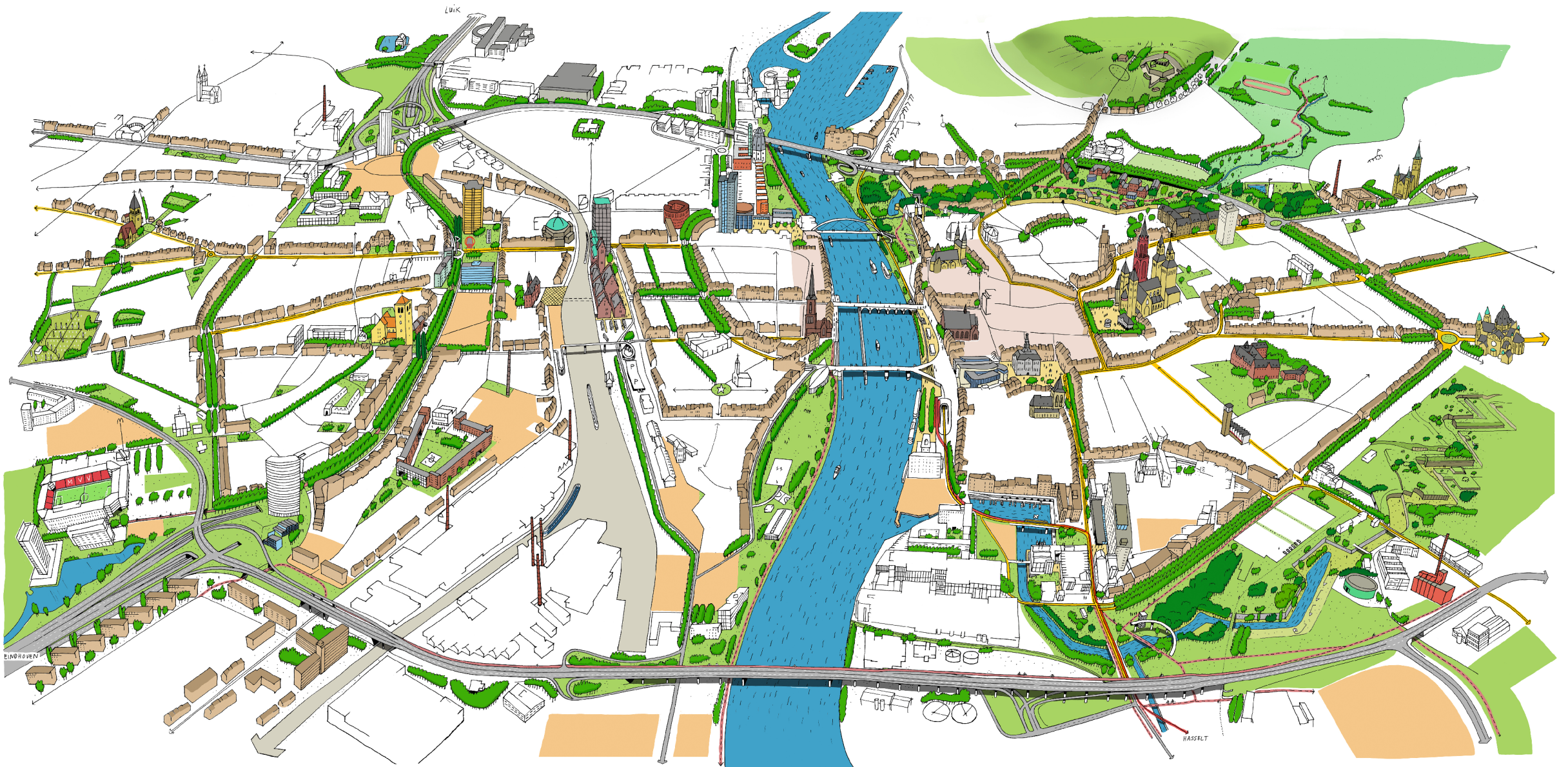
Door de wetswijzigingen van 2013 (eind verhuurders-heffing) en 2015 (herziening woningwet is de rol van de corporatie ernstig ingeperkt.

- financiële afroming
- ijzeren voorraad
- huur / koop
- plaatsingsbeleid
- financieringsmodel
- slagkracht / schaal



PARTNERS IN DE NIEUWE OPGAVE

corporaties, gemeente/provincie/rijk, politiek, WMC, beroepsgroep
architecten/ontwikkelaars/bouwers, TOPOS, bewoners(verenigingen),
Universiteit/Zuyd, werkgeversorganisaties, onderzoekinstellingen etc



ONTWIKKELINGSOPAVE 2040



POTTENBERG ALS CASUS