

Projectbureau A2-Maastricht
t.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 1823
6201 BV MAASTRICHT

p/a
Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
Postbus 1564
3430 BN Nieuwegein

De Groene Loper VOF

Datum: .. augustus 2017
Ons kenmerk: AV2-C_UIT-17003.5
Uw kenmerk:
Onderwerp: **VV-C; Baseline voor vastgoedontwikkeling De Groene Loper**

Behandeld door: W. de Wijs (Tel: 06 53 50 30 76; e-mail: w.de.wijs@ballast-nedam.nl)

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij bieden wij u het uitgewerkte stedenbouwkundig plan 'De Groene Loper' voor het A2-project aan ter vaststelling als de nieuwe baseline voor de verdere realisatie van het vastgoedprogramma. Het stedenbouwkundig plan is gegoten in de vorm van een nota 'Vormgevingsvisie deel C (vastgoed)', hierna de VV-C genoemd, waarin de ruimtelijke en kwalitatieve doelstellingen voor het ontwerp en realisatie van vastgoed in het plangebied zijn beschreven. Het doel van de vormgevingsvisie is meerledig. Het dient ter inspiratie en handleiding voor architecten die dadelijk gebouwen gaan ontwerpen aan De Groene Loper, maar ook ter inspiratie voor potentiële investeerders en bewoners.

Daarnaast bevat de nota het toetsingskader op basis waarvan dadelijk getoetst moet worden door welstand en supervisors of de plannen die worden ingediend voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau, zoals beschreven in deze VV-C. In het toetsingskader zijn de gewenste kwaliteit beschreven met objectieveerbare criteria aan de hand waarvan plannen kunnen worden beoordeeld. Wij verzoeken u deze nota ter vaststelling door te leiden naar de Gemeente Maastricht teneinde deze te laten vaststellen door de Gemeenteraad.

Stedenbouwkundig Plan De Groene Loper 2017

De VV-C beschrijft de ambities van Ballast Nedam Development om van De Groene Loper een succes te maken. Het vastgoed dat Ballast Nedam Development aan De Groene Loper realiseert, zal bijdragen aan het ruimtelijk en sociaal verbinden van de wijken aan weerszijden van de Groenen Loper én van Maastricht Oost met de rest van Maastricht en het buitengebied. In de ogen van Ballast Nedam Development wordt de Groene Loper een statige laan met hoogwaardige architectuur, die staat voor een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefgebied met oog voor detail. De Groene Loper zal ervoor zorgen dat de voormalige barrière van de A2 niet meer wordt ervaren, uit het collectieve geheugen zal verdwijnen en dat Maastricht Oost een stevige impuls krijgt als hoogwaardig stedelijk woongebied, waarvan de kwaliteiten worden erkend en gewaardeerd in stad en ommeland.

Gemeente Maastricht
Veiligheids- en brandweer

Ontvangen op : 22-06-2021

Zaaknummer : 21-1328WB

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d.

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 27-09-2021

Er worden meerdere aanleidingen voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan uit 2009. Ten eerste nadert met het in gebruik nemen van de A2-tunnel en de voorziene

Bij besluit van het Samenwerkingsverband tussen Strukton en Ballast Nedam bedrijven voor het project A2-Maastricht. Groene Loper VOF is een samenwerkingsverband van Ballast Nedam bedrijven voor het project A2-Maastricht

oplevering van de Parklaan begin 2018 het moment dat daadwerkelijk gestart kan worden met de eerste nieuwbouwprojecten. Daarnaast is de vastgoedsector sinds het maken van het plan voor de Groene Loper in 2008 en 2009 veranderd. Dit vraagt om hernieuwde kijk op het oude plan. Ook zijn er nieuwe inzichten vanuit de gemeente Maastricht op de gebiedsontwikkeling. Dit alles heeft gevolgen voor het programma en de stedenbouwkundige uitwerking van het plan De Groene Loper:

- De gemeente Maastricht heeft gevraagd om enkele oost-west verbindingen over de Groene Loper nadrukkelijker vorm te geven;
- De marktverwachtingen voor commercieel vastgoed zijn veranderd. De vraag naar nieuwbouw kantoren is opgedroogd. We zien wel andere mogelijkheden voor de locaties waar commercieel vastgoed is geprojecteerd. Deze kunnen zich in de tijd transformeren naar wonen / hotels of commercieel vastgoed.
- De ideeën over het woningprogramma zijn geëvolueerd. Het programma uit 2009 blijkt te intensief te zijn. Het plan bevatte, naar de inzichten van heden, te veel appartementen en beneden-bovenwoningen, terwijl de markt vraagt om goede stadswoningen met een tuin. Het programma moet daarom worden verdund, waardoor ook de parkeerdruk vermindert en de noodzaak tot het maken van gebouwde parkeervoorzieningen verdwijnt. Gebouwde parkeerplaatsen zijn te kostbaar gebleken en daarmee niet haalbaar. De vrijkomende woningcontingenten wil we inzetten om aan het plangebied grenzende plots, zoals de Vikingsite (de locatie van het voormalige regiokantoor van KPN), te herontwikkelen.

Deze veranderde inzichten zijn meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, dat West8 en Humblé-Martens in nauw overleg met u, de gemeente Maastricht en ons heeft gemaakt en dat is gebundeld in deze VV-C.

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan aan de hand van een proefverkaveling is getoetst aan de criteria fysiek realiseerbaar, economische haalbaar en planologisch vergunbaar. In het bijgevoegde memo 'Uitwerking stedenbouwkundig Plan De Groene Loper 2017' is deze toets samengevat, waarbij de aandachtspunten zijn geclusterd in vier thema's:

- Planologie, procedures, vergunningen
- Verkeer en vervoer
- Stedenbouw en vastgoed
- Programma en fasering

Blok 8

In het stedenbouwkundig plan De Groene Loper 2017 is in de proefverkaveling voor de plot 'Bauduinstraat Zuid' een appartementengebouw opgenomen. Dit appartementengebouw staat op de huidige locatie van Blok 8 en omvat 3 van de 5 nog bestaande portieken, in totaal 24 appartementen. Avenue2 heeft vanuit haar duurzaamheidsambities op het gebied van 'hergebruik bestaand vastgoed' de wens het casco van deze 24 appartementen te handhaven en te herontwikkelen tot moderne appartementen. De overige 2 portieken zullen worden gesloopt.

De herontwikkeling gebeurt door middel van een hoogwaardige renovatie, waarmee de woningen gaan voldoen aan moderne eisen voor wat betreft wooncomfort, energiegebruik en duurzaamheid. Het gerenoveerde gebouw past naadloos in het stedenbouwkundig plan De Groene Loper 2017 en zal een voorbeeld worden van hoogwaardig hergebruik van verouderd vastgoed.

Wij vragen uw medewerking voor deze planoptimalisatie.

Duurzaamheid

Tijdens de door u georganiseerde co-design sessie 'Verduurzaming A2-project' op 30 mei 2017 hebben wij mogelijkheden voor verdere verduurzaming van De Groene Loper gepresenteerd. Vertrekpunt voor deze presentatie was het stedenbouwkundig plan De Groene Loper 2017, zoals beschreven in de VV-C. De VV-C 'regelt' dat een kwalitatief hoogwaardig plan tot stand komt, dat aanvullend is op de bestaande woonmilieus in Maastricht en als zodanig woonconsumenten duurzaam een aantrekkelijke, comfortabele en waardevaste woonomgeving zal bieden. Aanvullend op de stedenbouwkundige en architectonische maatregelen zoals beschreven in de VV-C kunnen op woningniveau aanvullende duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Het scala aan mogelijke maatregelen is enorm groot. Wij zien het als een gezamenlijke opgave van PBA2 en ons om tot een afgewogen pakket aanvullende maatregelen te komen.

Uitgangspunt voor ons is dat wij gezamenlijk komen tot een pakket aanvullende maatregelen, dat deels door ons en deels door PBA2 wordt gefinancierd. Ter verdere invulling van de mogelijke maatregelen zullen wij dit najaar in september een expertmeeting organiseren om met externe deskundigheid kansen uit te werken.

Planning

In de bijgevoegde memo 'Uitwerking Stedenbouwkundig Plan De Groene Loper 2017' is de geactualiseerde planning voor de vastgoedopgave opgenomen. Ten opzichte van de oorspronkelijke planning voorzien wij een kortere doorlooptijd voor de realisatie van het vastgoedprogramma en oplevering van het laatste vastgoed in 2024 /2025. Dit hangt samen met het kleinere aantal woningen, maar is anderzijds wel afhankelijk van de opnamecapaciteit van de markt.

Wij zullen starten met de realisatie in de deelgebieden Lourdesplein, Cobbenhagenstraat en Quixstraat en verwachten daarvoor de aanvraag omgevingsvergunning direct na vaststelling van de VV-C door de raad te kunnen indienen.

RoI PBA2

Het project 'De Groene Loper' zal (dus) rond 2025 worden afgerond. Wij hechten eraan dat u, Projectbureau A2 (PBA2), gedurende de looptijd van het project ons aanspreekpunt bent en blijft. Meer specifiek zien wij voor PBA2 na het gereedkomen van de openbare ruimte (de Parklaan) begin 2018 de volgende taken:

- Het vervullen van de rol als opdrachtgever voor het integrale project A2-Maastricht, d.w.z. aanspreekpunt voor alle contractuele zaken tussen opdrachtgever en opdrachtnemer;
- Het mede bewaken van de uiteindelijke projectdoelstellingen 'het helen van de stad' door mede vorm te geven aan communicatie over de successen;
- Het fungeren als aanjager en inspiratiebron voor het benutten van kansen in- en met de omgeving. In dit verband denken wij in ieder geval aan het initiëren, ondersteunen en faciliteren van duurzaamheidsambities zodat deze breed kunnen worden geïmplementeerd en toegepast;
- Het fungeren als intermediair tussen opdrachtnemer en gemeente bij het doorlopen van de procedures en het verkrijgen van vergunningen in het kader van bestemmingswijzigingen en bouwaanvragen.
- Het werven van gebruikers voor aan de Groene Loper te realiseren commercieel vastgoed. Te denken valt aan (een) (incidentele) kantoorgebruiker(s) die op zoek is / zijn naar nieuwe representatieve huisvesting, hotelketens of anderszins.

Bijbehorende afspraken

Het vaststellen van de VV-C als nieuwe baseline gaat samen met de onderstaande afspraken:

- Gemeente werkt, conform de principes van de IGO, mee aan het aanpassen van bestemmingsplannen om het stedenbouwkundig plan zoals vastgelegd in VV-C mogelijk te maken.
- Gemeente en PBA2 werken mee aan het kunnen inzetten door Avenue2 van woningcontingenten, die door de verdunning van het programma niet meer binnen de grenzen van het A2-plangebied kunnen worden toegepast, in gebieden nabij het A2-plangebied.
- Gemeente en Avenue2 hebben, bij een dreigend tekort aan bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte, gezamenlijk de opgave om tot maximaal 35 bezoekersplaatsen in de openbare ruimte te 'vinden'.
- PBA2 en gemeente brengen aanvullend gronden in bij het A2-project, die door Avenue2 kunnen worden ontwikkeld als compensatie voor het opschuiven van rooilijnen.
- PBA2 en de gemeente werken mee aan het bereiken van overeenstemming met Leeuwenborgh gericht op het kunnen realiseren van het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in de VV-C.
- PBA2 gaat ermee akkoord dat de aanleg van de straat tussen Vml. Sportvelden en KPN-terrein wordt uitgesteld tot nadat het aangrenzende vastgoed op deze plots gereed is.

Wij verzoeken u het uitgewerkte stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in de nota VV-C, vast te stellen en de vertaling daarvan in het UO Parklaan (versie juli 2017) door middel van een VTW / AWR vast te leggen als de verdere contractuele basis voor de uitwerking en realisatie van het plan De Groene Loper.

Met vriendelijke groet,
Avenue 2 VOF
Namens deze
Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.


Projectdirecteur
Avenue2 Vastgoed


Directeur Mixed Use Projects
Ballast Nedam Development

Bijlagen:

- Vormgevingsvisie C (VV-C)
- Memo Uitwerking Stedenbouwkundig Plan De Groene Loper 2017

Memo

Van: **Avenue2, Team De Groene Loper**

Aan: **PBA2, Gemeente Maastricht**

Copy:

Date: .. augustus 2017

Kenmerk: AV2/GREX/WdW/17/016.4/m

Subject: **Uitwerking Stedenbouwkundig Plan De Groene Loper 2017.**

Inleiding

Met het in gebruik nemen van de A2-tunnel en de voorziene oplevering van de Parklaan begin 2018 nadert het moment dat daadwerkelijk gestart kan worden met de eerste nieuwbouwprojecten. Dat is de directe aanleiding voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zoals nu is gebeurd. Daarnaast is de vastgoedsector sinds het maken van het plan voor de Groene Loper in 2008 en 2009 veranderd. Dit vraagt om hernieuwde kijk op het oude plan. Ook zijn er nieuwe inzichten vanuit de gemeente Maastricht op de gebiedsontwikkeling.

In het kader van het uitwerken van het stedenbouwkundig plan De Groene Loper is intensief overlegd tussen opdrachtgever en ontwerper enerzijds en PBA2 en vertegenwoordigers van de relevante disciplines van de gemeente Maastricht anderzijds. Dit heeft geleid tot het plan zoals opgenomen in de nota Vormgevingsvisie deel C, hierna de VV-C.

Dit stedenbouwkundig plan wringt op een aantal punten met bestemmingsplan, plankaart en Uitvoeringsontwerp Parklaan (UO Parklaan). De knelpunten zijn gesignaleerd en in deze memo wordt aangegeven hoe de knelpunten zijn of worden opgelost, waarbij de onderwerpen zijn geclusterd in vier thema's:

- Planologie, procedures, vergunningen
- Verkeer en vervoer
- Stedenbouw en vastgoed
- Programma en fasering

Planologie, procedures en vergunningen.

Het uitgewerkte stedenbouwkundig plan past op de volgende onderdelen niet binnen het bestemmingsplan traverse:

- Kolonel Millerstraat: wonen is nu niet mogelijk. Hier speelt geluidproblematiek. Het uitgewerkte plan anticipeert op het samenvoegen van de ontwikkellocatie van Avenue2 met de locaties van Woonpunt en Servatius aan de Zuidkant van de Kolonel Millerstraat.
- Boksschool / Jongensschool: valt buiten plangebied bestemmingsplan Traverse en heeft bestemming maatschappelijk. Gemeente en Avenue2 hebben de intentie om deze locatie aan het project toe te voegen. Het bestemmingsplan moet dan worden aangepast.
- Lourdesplein: bebouwing overschrijdt plangrens bestemmingsplan Traverse (eventueel meenemen bij oplossen bestemming voor Boksschool).
- KPN-locatie: nieuw bestemmingsplan maken.
- Locatie Heerderweg en trapeziumlocatie: het huidige bestemmingsplan laat geen wonen toe. Er zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden gemaakt.
- Europaplein: In het plan wordt de woontoren verplaatst naar het zuiden. Hier speelt geluidproblematiek. Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast.

Voor ieder deelgebied zal overleg worden gevoerd over de meest geëigende procedure om het bestemmingsplan aan te passen aan de gewenste invulling. Dit kan zijn een (postzegel)bestemmingsplan,

een projectbesluit of anderszins, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de coördinatieregeling en waarbij alle relevante aspecten (geluid, fijn stof, externe veiligheid, verkeer, etc.) opnieuw zullen worden onderzocht.

De problematieken rondom geluid en fijn stof zouden met name aan de zuidkant van het plangebied (bij Europaplein) zogenaamde 'showstoppers' kunnen zijn, maar de eerste verkenning van de problematieken leert dat de voorgestelde stedenbouwkundige uitwerking in een nieuw / gewijzigd bestemmingsplan kan worden gefaciliteerd.

Avenue2 zal per deelproject in overleg met PBA2 en de gemeente de geëigende procedure kiezen. Wij gaan ervan uit dat wij daarvoor een efficiënt proces zullen kunnen organiseren, zoals we ook voor de bestemmingsplannen Traverse en Mariënwaard hebben gedaan.

Bouwen binnen 5m van teen tunnel

In het UO en ook in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is voorzien dat uitgeefbaar terrein (voortuinen) wordt gesitueerd binnen 5 m uit de teen van de A2-tunnel, en ook binnen 2,5m uit de teen van de tunnel. De voorgevels van woningen / nieuwbouw worden minimaal 5m uit de teen van de tunnel gesitueerd. Dit houdt in dat wel (voor)tuinmuren en voordeurtrappen worden gebouwd binnen de 5m zone. Volgens het bestemmingsplan is dit toegestaan.

Verkeer en vervoer

Parkeernormering

Bouwaanvragen zullen aan het bestemmingsplan (moeten) voldoen, ook voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Hiertoe is een parkeerbalans voor het hele plangebied gemaakt en deze zal steeds worden bijgehouden. De parkeerplaatsen die in het kader van het UO in de openbare ruimte worden gemaakt worden meegenomen in deze balans, als ook de plaatsen ter vervanging van eerder vervallen plaatsen.

In het UO Parklaan 2015 zijn in de openbare ruimte in totaal circa 542 parkeerplaatsen voorzien waarvan circa 239 voor- en nabij bestaande bebouwing. Het restant, circa 303 parkeerplaatsen, is voor nieuw te realiseren bebouwing. Dat is voldoende om het bezoekersparkeren van het vastgoedprogramma te kunnen accommoderen.

Lopende de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is het verzoek gekomen van de gemeente Maastricht om in een aantal profielen meer groen op te nemen, ten koste van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het gaat om 14 parkeerplaatsen in de Kersenstrip (Prof. Quixstraat en Schepen Roosenstraat) en 8 parkeerplaatsen in de Gen. Simpsonstraat. Daarnaast vervallen 7 parkeerplaatsen aan de Kol. Millerstraat vanwege een te krap profiel en 6 parkeerplaatsen aan de Parklaan ter plaatse van de kruising met de Voltastraat vanwege bushaltes die eerder niet waren voorzien.

Als gevolg hiervan heeft het UO Parklaan 2017 35 parkeerplaatsen (bezoekersparkeren voor 116 woningen) minder dan het UO Parklaan 2015, namelijk 268. Vooralsnog en op basis van het huidige programma leidt deze vermindering niet tot een tekort aan bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte. Avenue2 kan daarom akkoord gaan met het vervallen van deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte onder de voorwaarde dat gemeente en Avenue2 gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het regelen van alternatieve bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte in het geval het aantal bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte op enig moment onvoldoende is om nieuwbouw te faciliteren. Alsdan zullen deze parkeerplaatsen op de vervallen plaatsen dan wel elders in de openbare ruimte moeten worden gevonden, althans het ontbreken ervan kan vergunningverlening voor nieuwbouw niet in de weg staan.

In de tabellen 4 en 5 is de parkeerbalans opgenomen. De parkeerdruk op de openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan 2017 is afgenomen, doordat het aantal woningen kleiner is dan eerder gepland. Vooralsnog is het aantal parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren voldoende. Voor nieuwbouw projecten in de directe omgeving van de Parklaan zullen extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gevonden of gecreëerd.

In nieuwe bestemmingsplannen willen we aangepaste normen hanteren:

- Voor kleine woningen (<50m²) geldt een parkeerplaats van 0,6 p.p. per woning, waarvan 0,3 p.p. per woning voor bezoekersparkeren in de openbare ruimte en 0,3 p.p. per woning voor bewonersparkeren op eigen terrein. Dit is in overeenstemming met bestaand beleid van de gemeente Maastricht.
- Voor deelgebieden nabij het centrum / station willen we een aangepaste, lagere norm kunnen hanteren, bijvoorbeeld 0,3 p.p. per woning in de openbare ruimte en de vrijheid van kopers om op eigen terrein te maken wat zij aan parkeerplaatsen willen hebben (minimaal 0 p.p. per woning)

onder de voorwaarde dat de bewoners nooit een vergunning voor straatparkeren zullen krijgen. Dit past nu nog niet binnen het gemeentelijk beleid. Verankering binnen het beleid, eventueel door middel van een experiment-status, staat nog niet op de (bestuurlijke) agenda van de gemeente. Het faciliteren van deel-auto's en niet meer dan één parkeerplaats per woning kan onderdeel zijn van zo'n experiment.

Er is bij de gemeente bereidheid tot experimenteren met aangepaste normen op basis van heldere afspraken over de verantwoordelijkheid voor maatregelen voor het geval het experiment niet slaagt. In de praktijk zal dat neerkomen op het reserveren van ruimte voor extra parkeerplaatsen (op eigen terrein), die vooralsnog niet worden aangelegd.

Fietsparkeren

Het gebruik van de fiets wordt in de voorgestelde uitwerking bevorderd. Fietsparkeren wordt opgelost door bewoners op eigen terrein, in de voortuin of in de berging aan de achterzijde. De bergingen aan de achterzijde zijn gemakkelijk bereikbaar via de parkeerpockets en royale achterpaden. De opgave is om het fietsparkeren aan de achterzijde goed te faciliteren, bijvoorbeeld m.b.v. een extra royale berging of een 'carport voor fietsen'.

In appartementengebouwen wordt ofwel een gemeenschappelijke fietsenberging ofwel een voldoende grote individuele berging gerealiseerd.

Wegprofielen

Gedurende de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de situering en profielen van enkele straten aangepast. Het betreft de Gen. Simpsonstraat, de Kersentrip en de Boog (verlengde Dr. Nevenstraat). De Gen. Simpsonstraat is verschoven naar het noorden om stedenbouwkundig een betere aansluiting te krijgen met de Gen. Eisenhowerstraat. Aan de noordzijde van de Gen. Simpsonstraat zijn de parkeervakken vervangen door een groenstrook. De afstand tussen de voorgevels wordt minimaal 18m.

Het profiel van de Kersentrip is aangepast zodat de Prof. Quixstraat en de Schepen Roosenstraat in elkaars verlengde komen te liggen. De parkeervakken vervallen en worden vervangen door een groenstrook waarin kersenbomen worden geplant.

Situering en profiel van de straat in het verlengde van de James Wattstraat tussen Vml. Sportvelden en KPN-locatie is onderdeel van het stedenbouwkundige studie voor deze locaties. Deze kunnen daarom op dit moment nog niet worden vastgesteld. Avenue2 stelt voor de aanleg van deze straat, die tot doel heeft de ontsluiting van de toekomstige aanliggende woningen en (dus) geen verkeersfunctie heeft, uit te stellen tot nadat de naastgelegen bebouwing is gerealiseerd.

Voor het deelgebied Zuid is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, mede vanuit de wens om een logische fietsverbinding tussen Akersteenweg en Heerderweg te creëren. Dit heeft geleid tot de 'Boog', een woonstraat die ontsloten is aan de Parklaan en zowel het fietsverkeer richting winterbed (zuidelijke tak) als het fietsverkeer richting Heerderweg (noordelijke tak) accommodeert. Het profiel van de Boog met straten die voor auto's één richting verkeer zijn en voor fietsers twee-richtingen is 4,5m breed. Op de straat worden de fietsstroken niet apart gemarkeerd.

De plaats waar de noordtak van de Boog aantakt op de Parklaan wordt nu reeds ontworpen en aangelegd. De toekomstige kruising van de doorgaande fietsroute Akersteenweg – Heerderweg met de Parklaan wordt nu reeds mogelijk gemaakt door de inritten naar de Groene Loper te voorzien. Het betreft twee rechte oversteken die ten opzichte van elkaar zijn verschoven, waarmee de ideale rechte lijn voor de fietser wordt benaderd.

Al deze aanpassingen zijn in het UO Parklaan 2017 verwerkt.

Stedenbouw en vastgoed.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige uitwerking is heel precies voor de gedeelten Centrum Midden (Quixstraat – Voltastraat / Lourdesplein) en Europaplein. Dit hangt samen met de beoogde fasering die inhoudt dat in deze gebieden met de vastgoedontwikkeling wordt begonnen. Voor het deelgebied Geusselt is de uitwerking minder precies. Voor het deelgebied Centrum, waaronder de KPN-locatie valt, wordt door West8 in opdracht van de eigenaren gewerkt aan een stedenbouwkundig onderzoek. Dat moet leiden tot een stedenbouwkundige onderlegger voor het bestemmingsplan, waarvoor het proces dit jaar start.

Ook voor de andere deelgebieden is de uitwerking nog minder precies, omdat realisatie pas later wordt verwacht (locaties aan de westzijde van de Parklaan), of omdat de toekomstige eigendomssituatie nog onduidelijk is (Locatie A. van Scharnlaan nabij Leeuwenborgh). Voor alle locaties zijn in het stedenbouwkundige plan (de VV-C) de belangrijkste randvoorwaarden voor de planvorming aangegeven.

Rooilijnen

In het stedenbouwkundig plan De Groene Loper 2017 is een aantal rooilijnen verschoven teneinde royale zichtlijnen in de oost-west verbindingen te creëren. Dit gaat ten koste van uitgeefbaar terrein dan wel ten koste van de rooilijnlengte en scheelt Avenue2 dus opbrengsten.

Het betreft de volgende verschuivingen:

- T.p.v. de Gen. Simpsonstraat (verbinding Parklaan – Gen. Eisenhowerstraat);
- T.p.v. de Kersenstrip (Prof. Quixstraat – Schepen Roosenstraat);
- T.p.v. de kruising van de Voltastraat en de Prof. Cobbenhagenstraat met de Parklaan
- T.p.v. de kruising van de A. van Scharnlaan met de Parklaan.

Avenue2 is akkoord gegaan met deze verschuivingen onder de voorwaarde dat de gemiste woningen elders worden gecompenseerd, d.w.z. dat elders om niet grond aan het plangebied wordt toegevoegd.

Mogelijke locaties voor deze compensatie zijn:

- 3 woningen aan de Gen. Eisenhowerstraat naast de nieuwe aansluiting van de Gen. Simpsonstraat (deels ter plaatse van het door de gemeente Maastricht van Servatius verworven blokje woningen);
- 4 woningen op gemeentegrond in het grensgebied tussen de plot Lourdesplein en de Jongensschool;
- De locatie van het Turks centrum op het achter terrein van de plot A. van Scharnlaan.

Vooruitlopend op het bereiken van overeenstemming hierover zijn de nieuwe rooilijnen conform de wensen van de gemeente Maastricht opgenomen in het stedenbouwkundig plan 2017 c.q. in VV-C.

Parkeerkoffers

De parkeerkoffers worden gecombineerd met achterpaden, zodat alle woningen via de achterkant bereikbaar zijn. De parkeerkoffers kunnen desgewenst worden afgesloten, zodat deze alleen toegankelijk zijn voor bewoners. De sociale veiligheid heeft ook meegespeeld bij het beperken van de grootte van de parkeerkoffers. Het aantal parkeerplaatsen per parkeerkoffers is nu overzichtelijk zodat het geen 'anonieme' parkeerplaats wordt. Bij de uitwerking is belangrijk, ter bevordering van het fietsgebruik, dat de 'achterom' per fiets gemakkelijk is.

De parkeerkoffers zijn zodanig ontworpen dat bestaande bomen maximaal worden gespaard en worden ingepast.

Leeuwenborgh en Turks centrum

Avenue2 staat positief tegenover het betrekken van de locatie van het Turks Centrum aan de Hunnenweg (tussen de A. Van Scharnlaan en de Regentesselaan) en ziet dit als een kans om de scholengemeenschap Leeuwenborgh te verleiden tot medewerking aan een optimale oplossing. Dit perceel is eigendom van de gemeente.

Avenue2 moet nog met Leeuwenborgh overeenstemming bereiken over een grondruil om de bebouwing aan de Parklaan conform het plan te kunnen realiseren. Een terugvaloptie is hier nog niet uitgewerkt, maar zou betekenen dat een aantal woningen aan de Groene Loper niet kan worden gerealiseerd.

Leeuwenborgh daarentegen heeft een parkeerprobleem voor haar scholieren en verwacht dat de gemeente meedenkt naar een duurzame oplossing.

Afgesproken is dat Avenue2 het overleg met Leeuwenborgh opnieuw opent en Leeuwenborgh uitnodigt deel te nemen aan een werksessie waarin de verschillende opties met elkaar worden verkend gericht op het bereiken van een optimale oplossing.

Afvalcontainers in de openbare ruimte

Er komen in principe geen ondergrondse containers voor (rest)afval in de openbare ruimte. Conform het beleid van de gemeente Maastricht moeten bewoners van eengezinswoningen het afval op eigen terrein (aan de achterzijde) bufferen en op vooraf bekende momenten aanbieden aan de straat. In appartementengebouwen worden containerruimten opgenomen.

Avenue2 onderzoekt hoe de milieuperrons aan Van Oppenstraat (nabij Lourdesplein), Noormannensingel en Heerderweg kunnen worden ingepast in de situatie na realisering van de nieuwe bebouwing.

Programma en Fasering

Programma

In de bijgevoegde tabellen is het programma van de bieding uit 2009 en de uitwerking van 2017 gegeven. In tabel 1 is het programma beschouwd voor zover gelegen binnen het plangebied van het project A2-Maastricht. In tabel 2 is het programma beschouwd inclusief de aangrenzende gebieden die als spin-off worden herontwikkeld. Uit de tabellen blijkt de verdunning van het programma. Binnen het plangebied A2-Maastricht zijn nu circa 837 woningen geprojecteerd in plaats van 1.142 in 2009. Het aantal grondgebonden woningen (stadswoningen met een voordeur aan de straat en een tuin) neemt fors toe van circa 190 naar circa 290. Beneden-bovenwoningen zijn uit het programma geschrapt. Binnen de appartementen zijn ook micro appartementen toegevoegd, kleine zelfstandige wooneenheden voor jonge zelfstandigen, bijvoorbeeld voor expats. Met de grondgebonden woningen wordt ingespeeld op de behoefte van jonge koopkrachtige gezinnen om een bijzondere woningen in de nabijheid van voorzieningen te verwerven.

De woningen kunnen meegroeien, direct bij koop, maar ook later, met de zich ontwikkelende behoefte van de bewoners, doordat allerlei toevoegingen in de vorm van aan- en opbouwen, mogelijk zijn. Door Avenue2 zal een basisvariëteit worden gemaakt met behulp van verschillen in architectuur, breedte van de woningen en variatie in het aanbod. Langs de Groene Loper zal de sfeer verschillen; in het noorden ontstaat de waardigheid van de Parklaan door variatie in bebouwing, in het Zuiden (Europaplein, Novotel en A. van Scharnlaan) door een ensemble met een waardig karakter. Daarnaast zullen, mede ter verrijking van de Parklaan, op meerdere plaatsen kavels voor particulier opdrachtgeverschap beschikbaar zijn. Hiermee wordt een rustig stedelijk woonmilieu gecreëerd, waarin de bestaande voorraad niet voorziet en waaraan, zoals ook in de woonvisie staat vermeld, veel behoefte is.

Doelgroepen

De grondgebonden woningen die Avenue2 ontwikkelt, zijn voor het merendeel koopwoningen. Dat geldt ook voor de appartementen in het deelgebied Centrum. De appartementen in de andere deelgebieden kunnen ook huurwoningen zijn, waarbij een (institutionele) belegger eigenaar is. Vanuit beleggers is er ook belangstelling voor zorgwoningen; Samen met beleggers zal worden onderzocht hoe dit te realiseren. Niet uitgesloten is dat ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd, maar de kans daarop is klein en het aantal zal beperkt zijn.

Woningcontingenten

De woningcontingenten die als gevolg van de aangepaste programmering niet binnen het plangebied kunnen worden ingezet zijn beschikbaar voor ontwikkelingen in aangrenzende gebieden. Het eerste voorbeeld daarvan is de KPN-locatie in deelgebied Centrum die met behulp van deze contingenten kan worden ontwikkeld. Andere locaties die met behulp van deze contingenten tot ontwikkeling kunnen worden gebracht zijn bijvoorbeeld de Jongensschool, het Essent-terrein en de plot Trapeziumlocatie – Heerderweg.

Avenue2 gaat er bij het inzetten van 'woningcontingenten' van uit dat micro-appartementen, d.w.z. appartementen kleiner dan 50m² GBO tellen als 1/3 woning. De gemeente geeft aan dat binnen de huidige afspraken met de provincie ook een kleine woning telt als 1 (zelfstandige) woning.

Aan de andere kant tellen zorgwoningen niet als zelfstandige woning.

Kansen met de omgeving

In het stedenbouwkundig plan en het UO voor de parklaan wordt vooruitgelopen op te maken afspraken met de woningcorporaties Servatius en Woonpunt over het gezamenlijk ontwikkelen van de plots Kolonel Millerstraat. De terugvaloptie voor de plot Kol. Millerstraat zal inhouden dat Avenue2 op haar eigen plot tussen de viaductweg en de Kol. Millerstraat een vastgoedprogramma gaat realiseren.

PBA2 heeft het initiatief genomen om met de eigenaren van de woningen aan de Bauduinstraat Noord, d.w.z. met Servatius en Woonpunt, afspraken te maken die leiden tot sloop en nieuwbouw. Hierin heeft Avenue2 verder geen rol. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw, die met de voorkant aan de Groene Loper wordt geprojecteerd, gelden dezelfde kwaliteitseisen als voor de nieuwbouw die elders aan de Groene Loper wordt gerealiseerd, e.e.a. conform de VV-C.

Op de KPN locatie, het Essent-terrein en de Trapezium- en Heerderweg-locatie liggen ook kansen voor een stedelijke ontwikkeling. Over de ontwikkeling van Essent-terrein en de Trapezium- Heerderweg-locatie moeten nog afspraken worden gemaakt.

Fasering

Op basis van de huidige plannen wordt gestart in de deelgebieden Centrum Midden (de plots Lourdesplein, Cobbenhagenstraat en Quixstraat) en Zuid (de plots Europaplein) gestart met de eerste vastgoedontwikkelingen. In Centrum Noord zal met opeenvolgende deelprojecten naar het Noorden (deelgebied Geusselt) worden gewerkt. In deelgebied Zuid is het de bedoeling dat de plot Europaplein eerst volledig wordt gerealiseerd alvorens de ontwikkeling van de andere plots wordt opgestart. Deelgebied Centrum (plot Vikingsite) wordt opgestart nadat de eerste projecten in Centrum Noord zijn gerealiseerd. In tabel 3 is deze planning samengevat. Op basis van deze planning wordt het laatste deelgebied in 2024 gerealiseerd.

Aanleg openbare ruimte

Avenue2 legt de Parklaan thans aan en werkt toe naar oplevering van de openbare ruimte uiterlijk in februari 2018. Daarbij zal de Parklaan volledig en onverkort worden gerealiseerd (middenberm, rijbanen, parkeerstroken, trottoirs en zijstraten, inclusief straatmeubilair etc.). In Q1 / Q2 2018 zal ook de bouw van de eerste vastgoedprojecten starten. Eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden aan de aangelegde openbare ruimte, met name in de oost-weststraten zal na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden worden hersteld.

Avenue2 wil de aanleg van de oost-west verbinding tussen KPN-terrein en Vml. Sportvelden uitstellen tot nadat het vastgoed aldaar gereed is gekomen. Hiervoor is een aantal redenen, waaronder dat het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied nog niet is uitgekristalliseerd. Het nu aanleggen van deze straat zou tot gevolg hebben dat de straat later moet worden opgebroken en opnieuw aangelegd. Avenue2 heeft en houdt de verplichting om deze straat op een later moment, rondom het gereedkomen van het vastgoed op KPN-terrein / Vml. Sportvelden aan te leggen.

Tenslotte

Het stedenbouwkundig plan De Groene Loper 2017, zoals beschreven in de nota VV-C en toetsingskader kan worden vastgesteld als nieuwe baseline voor de uitwerking, te starten met de uitwerking van de deelgebieden Lourdesplan, Cobbenhagenstraat en Quixstraat onder de volgende voorwaarden:

- Gemeente werkt, conform de principes van de IGO, mee aan het aanpassen van bestemmingsplannen om het stedenbouwkundig plan zoals vastgelegd in VV-C mogelijk te maken.
- Gemeente en PBA2 werken mee aan het kunnen inzetten door Avenue2 van woningcontingenten, die door de verdunning van het programma niet meer binnen de grenzen van het A2-plangebied kunnen worden toegepast, in gebieden nabij het A2-plangebied.
- Gemeente en Avenue2 hebben, bij een dreigend tekort aan bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte, gezamenlijk de opgave om tot maximaal 35 bezoekersplaatsen in de openbare ruimte te 'vinden'.
- PBA2 en gemeente brengen aanvullend gronden in bij het A2-project, die door Avenue2 kunnen worden ontwikkeld als compensatie voor het opschuiven van rooilijnen.
- PBA2 en de gemeente werken mee aan het bereiken van overeenstemming met Leeuwenborgh gericht op het kunnen realiseren van het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in de VV-C.
- PBA2 gaat ermee akkoord dat de aanleg van de straat tussen Vml. Sportvelden en KPN-terrein wordt uitgesteld tot nadat het aangrenzende vastgoed op deze plots gereed is.

Bijlagen: tabellen

Tabel 1. Vergelijking programma Oud en Nieuw, voor zover gelegen binnen het plangebied A2-Maastricht.

Tabel 2. Vergelijking Programma Oud en Nieuw inclusief Spin-off in aangrenzende gebieden.

Tabel 3. Indicatieve Planning

Tabel 4. Parkeerbalans voor programma gelegen binnen het plangebied A2-Maastricht.

Tabel 5. Parkeerbalans voor programma inclusief Spin-off in aangrenzende gebieden

Tabel 1. Vergelijking programma Oud en Nieuw, voor zover gelegen binnen het plangebied A2-Maastricht.

Vergelijking Programma Aanbiedingsontwerp met Actueel Ontwerp

Alleen de vastgoedkavels binnen het plangebied A2-Maastricht

Aanbiedingsontwerp 2009; specialistisch rapport Stad en Landschap

Actueel Ontwerp; proefverkaveling West 8 uit VV-C d.d. 01-08-2017

Deelgebied VEX	Plan 2009							Plan 2017					
	app	bebo	ggb	bvo wonen	cvg	geb. p.p.	plan? ¹	micro app ²	app	ggb	bvo wonen	cvg	geb. p.p.
Geusselt													
4 Quixstraat Noord		18	19					0	0	27	3.947		
5 Eisenhowerstraat	50	42	33			97		0	25	41	8.863		
7 Gen. Hobbstraat					100%			0	0	0	1	100%	
8 Woontoren Geusselt	96					96		0	80	0	8.000		40
19 Kon. Millerstraat					100%			40	0	0	2.000		
26 Bauduinstraat Noord							neen						
28 Kon. Millerstraat Zuid							neen						
Centrum Noord													
1 Bauduinstraat Zuid	27	10	17			54		0	24	16	4.891		
2 Lourdesplein	18	24	20			59		0	10	23	4.700	300m2	
3 Quixstraat Zuid	34	24	12			72		0	16	25	5.326		
6 Cobbenhagenstraat	28	36	16			104		0	16	21	4.888	300m2	
25 Jongensschool							neen						
Centrum													
9 Vml. Sportvelden	48	30	17			99		0	30	20	6.600		
24 Vikingsite							neen						
20 Gemeenteflat	89			8.669					87		8.500	100m2	
27 Essent terrein							neen						
Zuid													
10 Europaplein West					100%			0	0	0	1	100%	
11 Europaplein Oost 1	42					42		150	18	0	9.300		
12 Europaplein Oost 2					100%			0	48	0	4.800		
13 Europaplein Oost 3	42					42		0	0	0	0		
14 Europaplein Oost 4					100%			0	0	6	1.080		
15 Europaplein Oost 5					100%			0	0	0	0		
16 Novotel plot (naast Novotel)	158	86	51			295		0	0	80	13.493		
17 A. van Scharnlaan	23	24	8			23		0	16	16	4.026		
21 Trapezium locatie					100%			0	12	12	3.052		
23 Heerderweg (naast Praxis)							neen						
Totaal	655	294	193	ca. 145.000	18.500	983		190	382	287	93.469	18.500	40
Aantal contingenten	1.142							732					
Aantal units / woningen	1.142							859					

1) Onderdeel van integraal plan A2 Maastricht uit 2009

2) Microappartementen zijn kleiner dan 50m2 GBO; wij stellen voor deze voor wat betreft het aantal contingenten mee te nemen als 1/3 woning

Tabel 2. Vergelijking Programma Oud en Nieuw inclusief Spin-off in aangrenzende gebieden.

Vergelijking Programma Aanbiedingsontwerp met Actueel Ontwerp

Alle Vastgoedkavels: de kavels binnen het plangebied A2-Maastricht plus de spin-off locaties

Aanbiedingsontwerp 2009; specialistisch rapport Stad en Landschap

Actueel Ontwerp; proefverkaveling West 8 uit VV-C d.d. 01-08-2017

Deelgebied VEX	Plan 2009							Plan 2017					
	app	bebo	ggb	bvo wonen	cvg	geb. p.p.	plan? ¹	micro app ²	app	ggb	bvo wonen	cvg	geb. p.p.
Geusselt													
4 Quixstraat Noord		18	19					0	0	27	3.947		
5 Eisenhowerstraat	50	42	33			97		0	25	41	8.863		
7 Gen. Hobbstraat					100%			0	0	0	1	100%	
8 Woontoren Geusselt	96					96		0	80	0	8.000		40
19 Kon. Millerstraat					100%			40	0	0	2.000		
26 Bauduinstraat Noord						neen							
28 Kon. Millerstraat Zuid						neen			20	25	5.000		
Centrum Noord													
1 Bauduinstraat Zuid	27	10	17			54		0	24	16	4.891		
2 Lourdesplein	18	24	20			59		0	10	23	4.700	300m2	
3 Quixstraat Zuid	34	24	12			72		0	16	25	5.326		
6 Cobbenhagenstraat	28	36	16			104		0	16	21	4.888	300m2	
25 Jongensschool						neen		0	12	7	2.460		
Centrum													
9 Vml. Sportvelden	48	30	17			99		0	30	20	6.600		
24 Vikingsite						neen		0	110	40	18.200		
20 Gemeenteflat	89			8.669					87		8.500	100m2	
27 Essent terrein						neen		0	0	25	3.200		
Zuid													
10 Europaplein West					100%			0	0	0	1	100%	
11 Europaplein Oost 1	42					42		150	18	0	9.300		
12 Europaplein Oost 2					100%			0	48	0	4.800		
13 Europaplein Oost 3	42					42		0	0	0	0		
14 Europaplein Oost 4					100%			0	0	6	1.080		
15 Europaplein Oost 5					100%			0	0	0	0		
16 Novotel plot (naast Novotel)	158	86	51			295		0	0	80	13.493		
17 A. van Scharnlaan	23	24	8			23		0	16	16	4.026		
21 Trapezium locatie					100%			0	12	12	3.052		
23 Heerderweg (naast Praxis)						neen		0	12	9	2.581		
Totaal	655	294	193	ca. 145.000	18.500	983		190	536	393	124.910	18.500	40
Aantal contingenten	1.142							992					
Aantal units / woningen	1.142							1.119					

1) Onderdeel van integraal plan A2 Maastricht uit 2009

2) Microappartementen zijn kleiner dan 50m2 GBO; wij stellen voor deze voor wat betreft het aantal contingenten mee te nemen als 1/3 woning

Tabel 4. Parkeerbalans voor programma gelegen binnen het plangebied A2-Maastricht.**Parkeerbalans**

datum: 1-aug-17

versie: 2.1

Toelichting: UO d.d. 01-08-2017

Urban Design: proefverkaveling West8 uit VV-C d.d. 01-08-2017

voor het nieuwbouw woningprogramma (alleen plangebied A2)

Deelgebied	1	2	3	4	5	6	Vex-nr.
Straataanduiding	# nieuwe woningen	# bezoekers p.p. 0,3*(1)	aantal # p.p. in UO	# vervallen p.p. 1)	# p.p. voor nieuwbouw (3)-(4)	saldo p.p. (3)-(5)	
1 Geusselt	213	64	82	23	59	-5	Vexen: 4, 5, 7, 8, 19
Kon. Millerstraat			33	30	3		
Toerit naar Paardentunnel			5		5		
Parklaan Noord			36		36		
doorsteek naar Eisenhowerstraat (zuid)			8		8		
doorsteek naar Eisenhowerstraat (noord, reserve)				-7	7		
2 Centrum Noord	151	46	84	-4	88	42	Vexen: 1, 2, 3, 6
Parklaan			49		49		
Prof. Quixstraat (reserve)			0	-8	8		
Schepen Roosenstraat (reserve)			0	-6	6		
Prof. Cobbenhagenstraat			17	5	12		
Voltastraat			18	5	13		
3 Centrum	50	15	124	77	47	32	Vexen: 9
Parklaan Voltsstraat - Frankenstraat			53	30	23		
Bushalte Parklaan nabij Voltastraat				-6	6		
Parklaan Frankenstraat - Scharnerweg			13		13		
Koningsplein Oost G'flat				31	-31		
Parkeerterrein Ahold			26		26		
Straat tussen sportvelden en KPN (reserve)			10		10		
Koningsplein West (ANWB-flat)			22	22	0		
4 Scharnerweg - Regentesselaan / Prinsenlaan	0	0	49	68	-19	-19	
Parklaan West			14	12	2		
Parklaan Oost			28	48	-20		
Regentesselaan			4	4			
Prinsenlaan			3	4	-1		
5 Zuid	358	108	194	91	103	-5	Vexen: 11-15, 16, 17, 21
Parklaan Regentesselaan - A. van Scharnlaan West			19	19	0		
Parklaan Regentesselaan - A. van Scharnlaan Oost			19		19		
Parklaan A. van Scharnlaan - Winterbed			35		35		
Parklaan Winterbed - Spoor			10		10		
Parkeerplaats Heerderweg	Check!		40	72	-32		
A. van Scharnlaan			30		30		
Boog Dr. Nevenstraat			19		19		
Boog (later aan te leggen)			14		14		
Zijstraat Boog (later aan te leggen)			8		8		
Totalen	772	233	533	255	278	45	

1) parkeren voor niet gesloopte bebouwing binnen/buiten plangebied

2) saldo: negatief is te weinig bezoekers parkeren in openbare ruimte

Tabel 5. Parkeerbalans voor programma inclusief Spin-off in aangrenzende gebieden

Parkeerbalans

datum: 1-aug-17

versie: 2.1

Toelichting: UO d.d. 01-08-2017

Urban Design van west8; proefverkeveling uit VV-C d.d. 01-08-2017

voor het nieuwbouw woningprogramma (inclusief mogelijke spin-off projecten in directen omgeving van het A2-project)

Deelgebied	1	2	3	4	5	6	Vex-nr.
Straataanduiding	# nieuwe woningen	# bezoekers p.p. 0,3*(1)	aantal # p.p. in UO	# vervallen p.p. 1)	# p.p. voor nieuwbouw (3)-(4)	saldo p.p. (3)-(5)	
1 Geusselt	258	78	82	23	59	-19	
binnen plan	213						
spin-off	45						Vexen: 4, 5, 7, 8, 19
Kon. Millerstraat			33	30	3		Vexen: 26, 28
Toerit naar Paardentunnel			5		5		
Parklaan Noord			36		36		
doorsteek naar Eisenhowerstraat (zuid)			8		8		
doorsteek naar Eisenhowerstraat (noord, reserve)				-7	7		
2 Centrum Noord	170	51	84	-4	88	37	
binnen plan	151						Vexen: 1, 2, 3, 6
spin-off	19						Vexen: 25
Parklaan			49		49		
Prof. Quixstraat (reserve)			0	-8	8		
Schepen Roosenstraat (reserve)			0	-6	6		
Prof. Cobbenhagenstraat			17	5	12		
Voltastraat			18	5	13		
3 Centrum	200	60	124	77	47	-13	
binnen plan	50						Vexen: 9
spin-off	150						Vexen: 24, 27
Parklaan Voltsstraat - Frankenstraat			53	30	23		
Bushalte Parklaan nabij Voltastraat				-6	6		
Parklaan Frankenstraat - Scharnerweg			13		13		
Koningsplein Oost G'flat				31	-31		
Parkeerterrein Ahold			26		26		
Straat tussen sportvelden en KPN (reserve)			10		10		
Koningsplein West (ANWB-flat)			22	22	0		
4 Scharnerweg - Regentesselaan / Prinsenlaan	0	0	49	68	-19	-19	
binnen plan	0						
spin-off							
Parklaan West			14	12	2		
Parklaan Oost			28	48	-20		
Regentesselaan			4	4	0		
Prinsenlaan			3	4	-1		
5 Zuid	379	114	194	91	103	-11	
binnen plan	358						Vexen: 11-15, 16, 17, 21
spin-off	21						Vexen: 23
Parklaan Regentesselaan - A. van Scharnlaan West			19	19	0		
Parklaan Regentesselaan - A. van Scharnlaan Oost			19		19		
Parklaan A. van Scharnlaan - Winterbed			35		35		
Parklaan Winterbed - Spoor			10		10		
Parkeerplaats Heerderweg	Check!		40	72	-32		
A. van Scharnlaan			30		30		
Boog Dr. Nevenstraat			19		19		
Boog (later aan te leggen)			14		14		
Zijstraat Boog (later aan te leggen)			8		8		
Totalen	1007	303	533	0	255	0	-25

1) parkeren voor niet gesloopte bebouwing binnen/buiten plangebied

2) saldo: negatief is te weinig bezoekers parkeren in openbare ruimte