

# Kansenkaart Wonen

## Stadsregio Parkstad

04-03-2026

**Opdrachtgever:**

Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering  
van de Stadsregio Parkstad

studio

B  
NL

makers van  
stad en land

## COLOFON

Dit document is uitgevoerd in opdracht van de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Aan deze opdracht werkten mee:

Ir. Thierry Goossens

Ir. Roel Meertens

Ir. Wouter Hagers

03 maart 2026

## INHOUDSOPGAVE

1.	Conclusies	04
2.	Woningbouwlocaties Parkstad	08
3.	Vestigingsfactoren Wonen Intro	11
4.	Vestigingsfactoren Wonen Methode	19
5.	Vestigingsfactoren Wonen Euregionaal	22
6.	Vestigingsfactoren Wonen Regionaal	33
7.	Kansenkaarten Wonen	46
8.	Toets Heatmap kaart	51
9.	Interpretatie Heatmap kaart	55

## Aanleiding & Opgave

De stadsregio Parkstad voorziet een lichte bevolkingsgroei voor de komende jaren/decennia. Mede daardoor dienen er in de regio nieuwe woningen te worden gebouwd. Studio BNL is gevraagd kansenkaarten te ontwikkelen m.b.t. de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties binnen de regio.

Het eerste deel van de studie maakt visueel inzichtelijk welke concrete woningbouwplannen er binnen de regio reeds zijn.

De afzonderlijke gemeenten hebben in de door hun opgestelde 'Masterplannen' inzichtelijk gemaakt welke gebieden/zones (grove duiding), op termijn voor woningbouw ontwikkeld zouden kunnen worden. Deze gebieden of zones zijn globaal in kaart gebracht. Verder zijn de te verwachten woningbouwaantallen (per gemeente en per stadsdeel) op kaart weergegeven.

Het tweede deel van de studie richt zich op het definiëren van kansrijke zones m.b.t. de ontwikkeling van woningbouw. Op basis van ruimtelijk-planologische principes (vestigingsfactoren). Middels zg. 'Heatmaps' worden gebieden of zones geduid die méér of minder kansrijk zijn voor het ontwikkelen van nieuwe woningen.

Hiervoor is een methodiek ontwikkeld die richtinggevend is, maar niet 'waterdicht' is. De studie is met name bedoeld als:

1. **Onderbouwing** van reeds beoogde ontwikkellocaties t.b.v. woningbouw (concreet of minder concreet).
2. **Inspiratiedocument**
3. **Afwegingskader** voor nieuwe potentiële ontwikkellocaties.

**De resultaten uit de studie zijn nadrukkelijk géén uitsluitingsgrond voor reeds bestaande of benoemde concrete woningbouwlocaties.**



1.

## Conclusies

## Kansenkaart Wonen

Deze studie heeft geleid tot de ontwikkeling van een kansenkaart m.b.t. de woningbouwontwikkeling binnen de regio Parkstad. De kansenkaart duidt middels een 'Heatmap' gebieden of zones van meer of minder kansrijke gebieden voor de ontwikkeling van woningen.

Deze Heatmap is ontwikkeld op basis van 'vestigingsfactoren'. Daarvoor is de mate van 'nabijheid' van elke locatie onderzocht op regionaal niveau (Parkstad Limburg) als ook op euregionaal niveau. Het betreft de nabijheid tot diverse vormen van stedelijke voorzieningen, zoals openbaar vervoer, winkelgebieden en basisscholen. Het resultaat is een kaart met meer of minder rode tinten. Daarmee wordt de kansrijkheid van een gebied of een zone weergegeven.

De meest kansrijke gebieden zijn zg. 'Heatzones'. Dit zijn gebieden waar het bijzonder kansrijk is om woningen te ontwikkelen. Daarnaast bestaan er 'Coolzones'. De ontwikkeling van woningen binnen deze gebieden lijkt minder kansrijk, dit door de beperkte nabijheid van diverse voorzieningen.

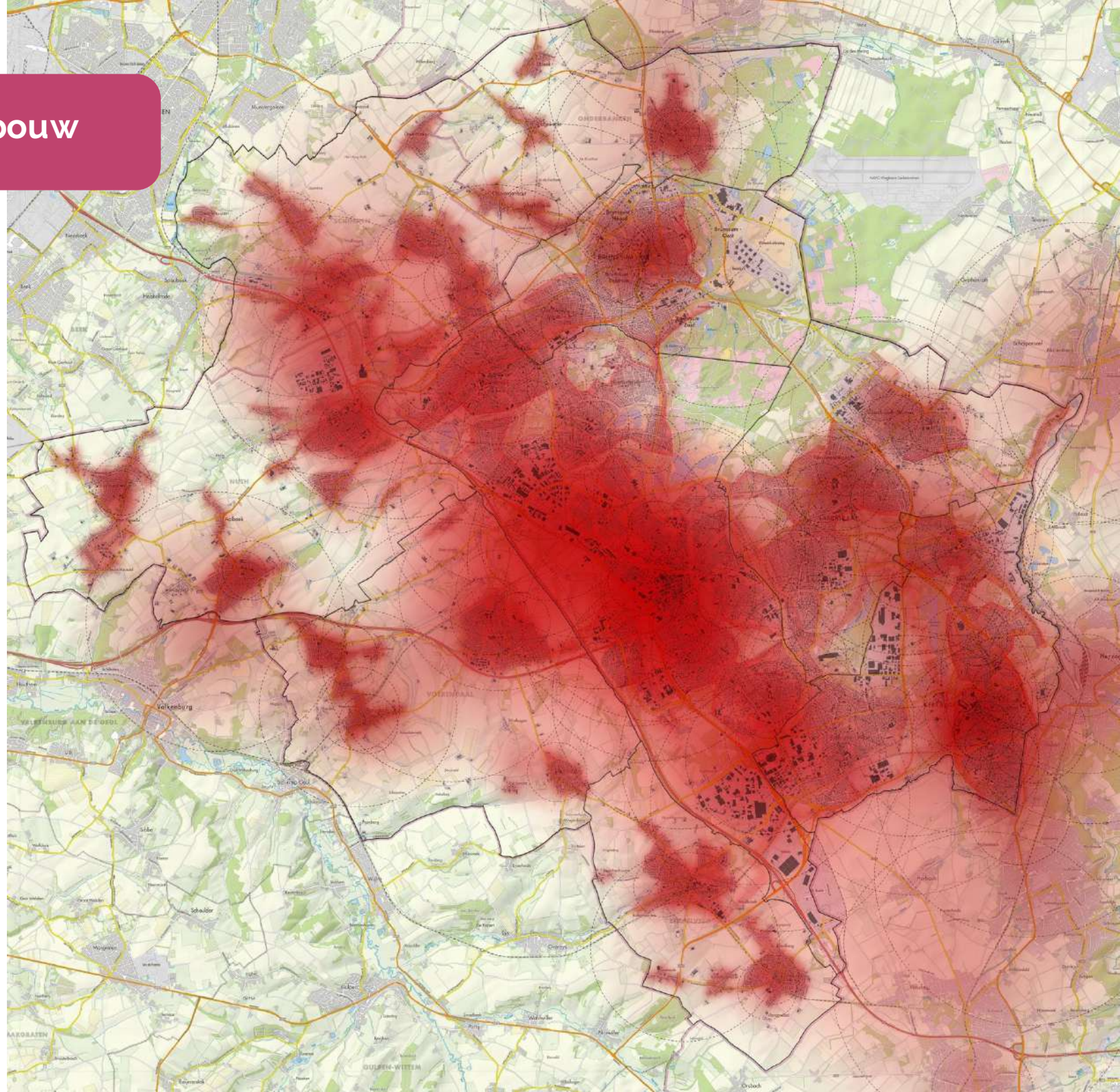
De kaart toont dat bijna alle gebieden binnen de regio behoorlijk kansrijk zijn. Zeer opvallend is het rijke en weid verspreide netwerk aan voorzieningen in de regio. Een goed voorbeeld hiervan is de enorm hoge dichtheid aan treinstations binnen de regio.

Enkele gebieden of zones binnen de regio zijn bijzonder kansrijk. Met name het gebied rondom de westflank van Heerlen is bijzonder kansrijk. Opvallend daarbij is bijvoorbeeld de wijk Eikenderveld. Een onderbenutte wijk met vele voorzieningen in de nabijheid.

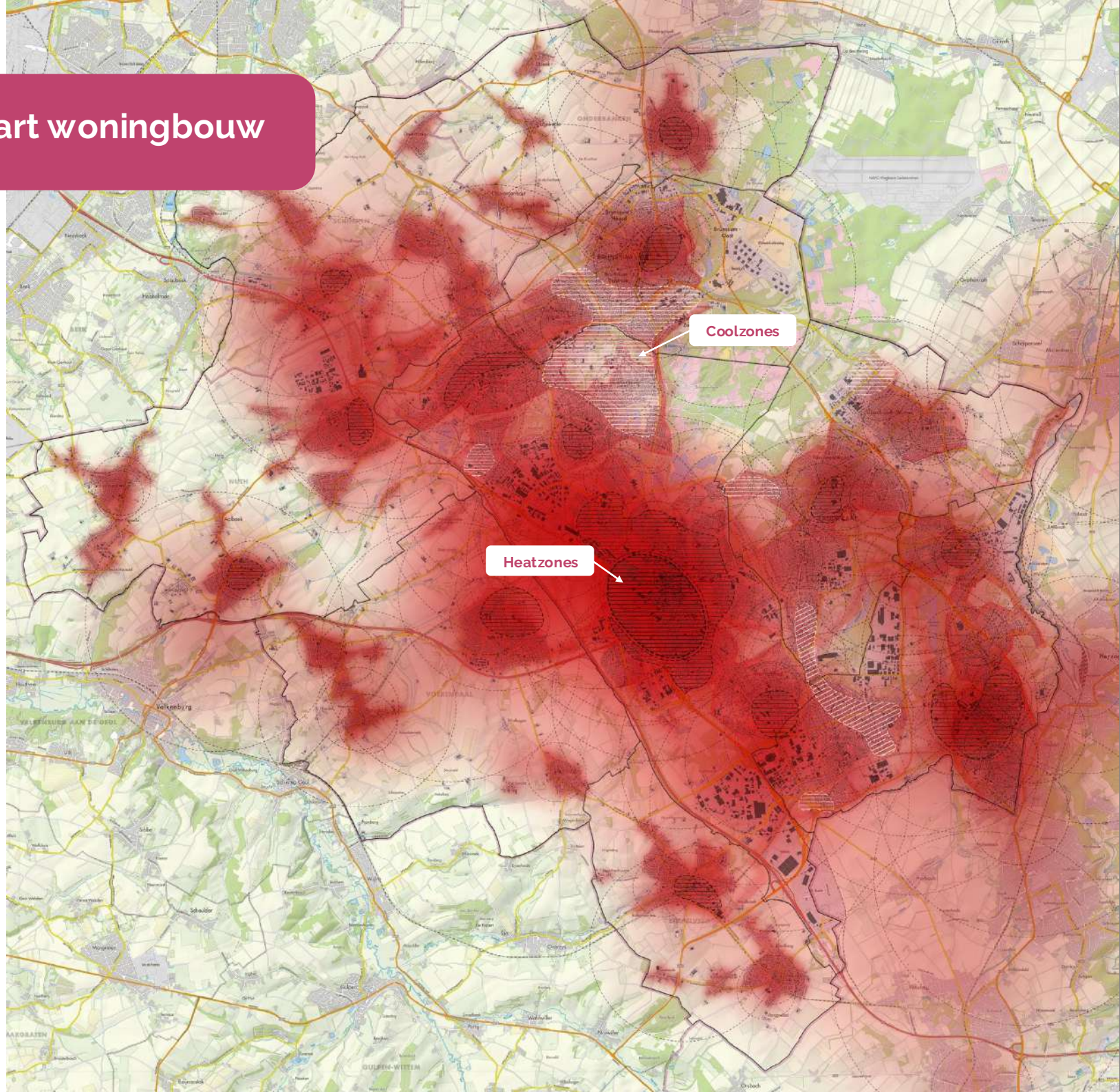
Bepaalde delen in de regio, daarentegen, scoren relatief zwak. Voor een kwalitatieve doorontwikkeling van deze buurten met nieuwe woningbouw, zal hier tegelijkertijd moeten worden geïnvesteerd in nieuwe voorzieningen (OV, winkels, scholen, etc.).

Ook de gemeenten Beekdaelen, Voerendaal en Simpelveld scoren relatief goed, mede door hun landelijke aantrekkingskracht in combinatie met een goede bereikbaarheid en de nabijheid van het stedelijk gebied.

# Kansenkaart woningbouw



## Conclusies kanskaart woningbouw

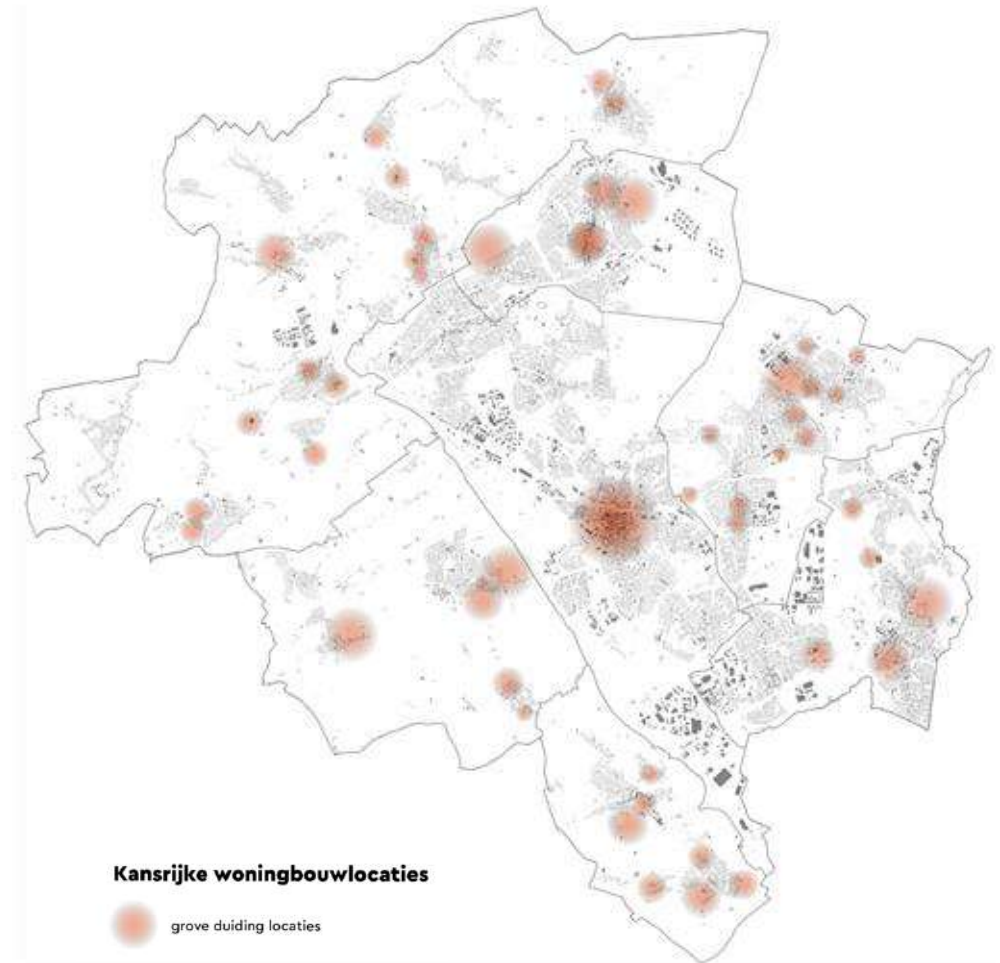
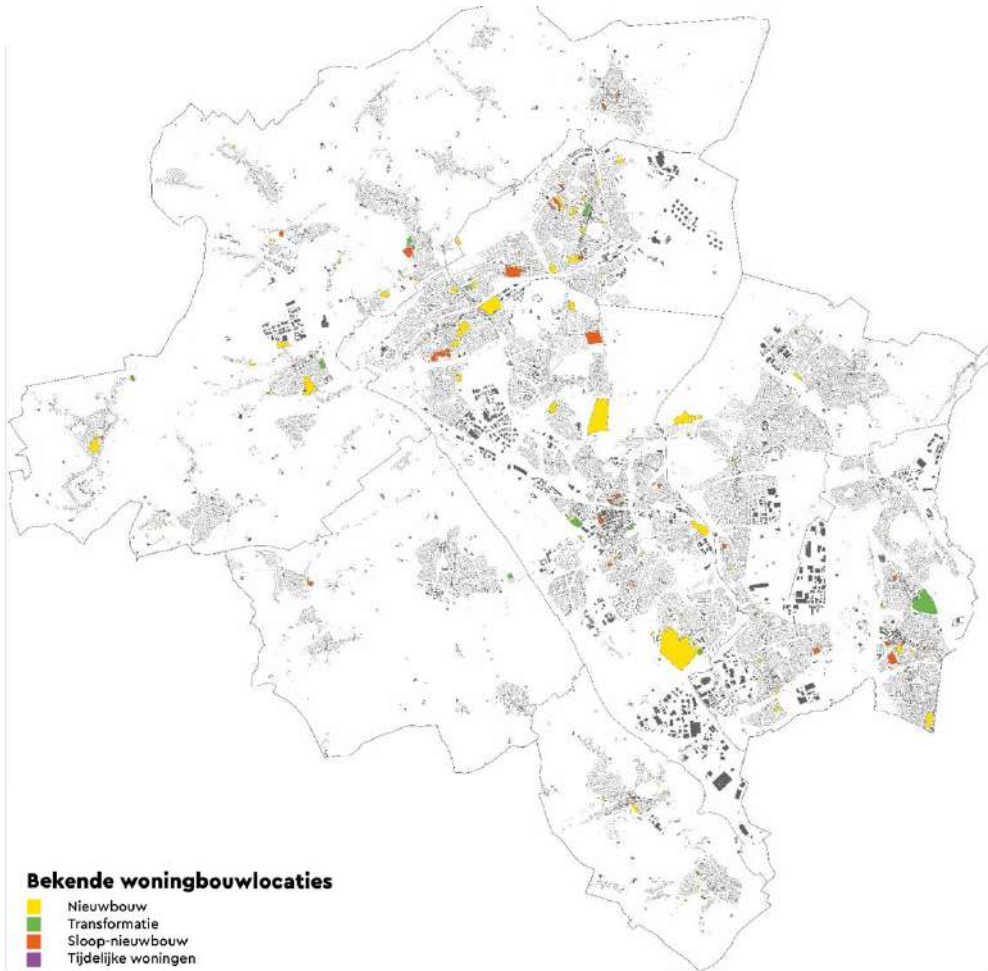




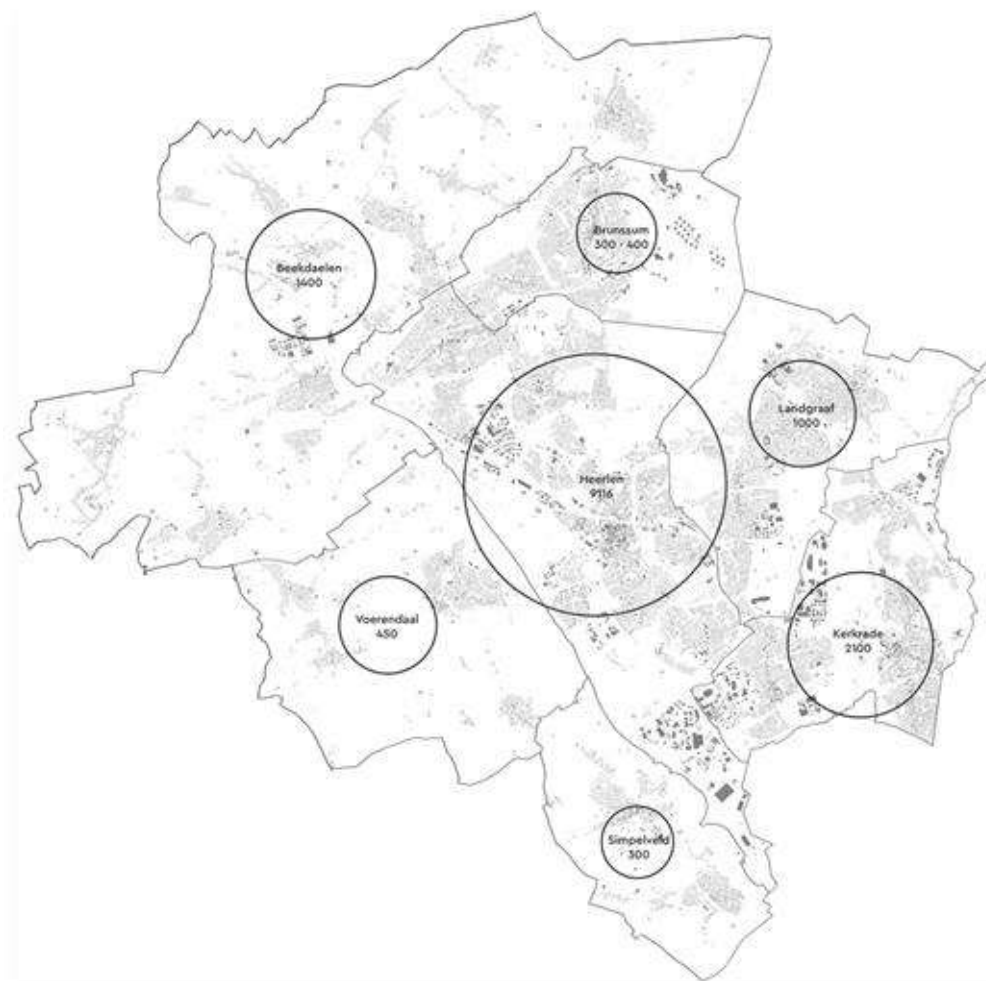
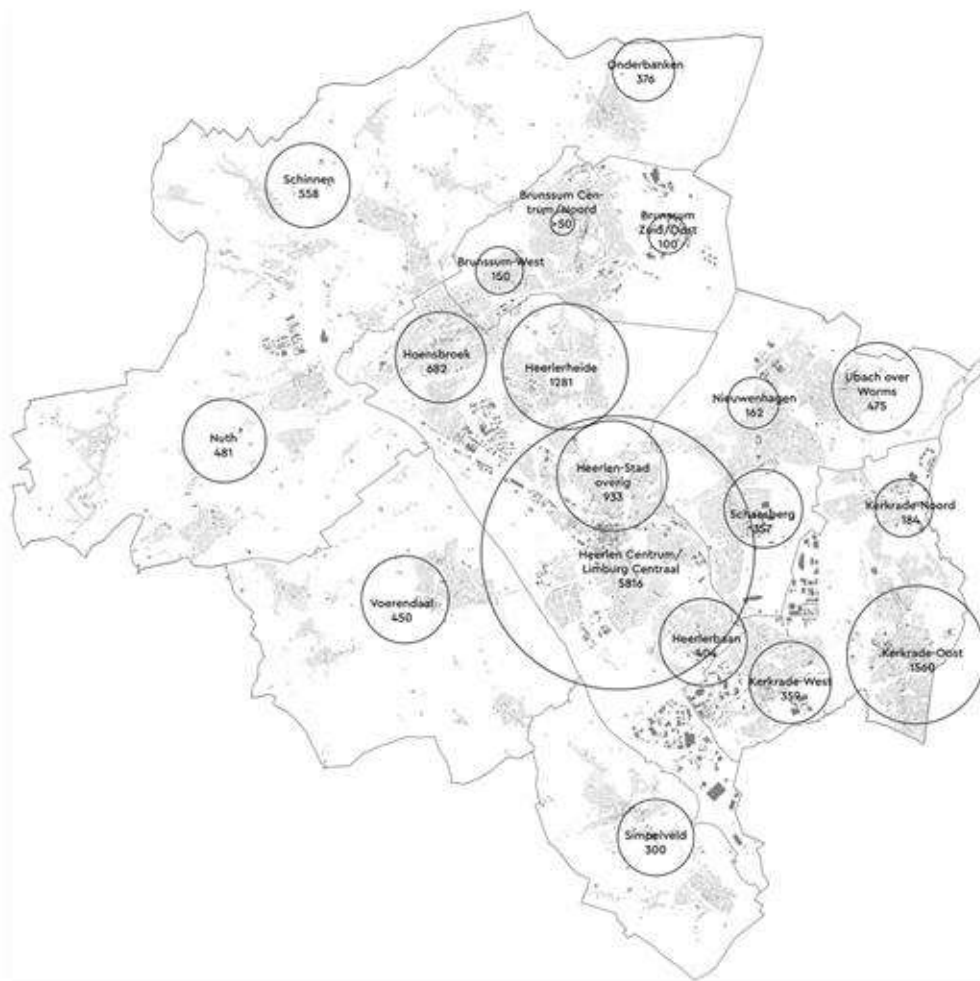
2.

# Woningbouwlocaties Parkstad

# Woningbouwlocaties Parkstad



# Beoogde woningaantallen Masterplannen





3.

# Vestigingsfactoren WONEN

Intro

# Vestigingsfactoren woningbouwlocaties

Bij de locatiebepaling m.b.t. de mate van kansrijkheid voor de ontwikkeling voor woningbouw is gebruik gemaakt van zg. 'vestigingsfactoren'. Daarvoor is de mate van 'nabijheid' van elke locatie onderzocht met betrekking tot de volgende 6 elementen of voorzieningen:

- Nabijheid **winkelvoorzieningen**
- Nabijheid tot **openbaar vervoer**
- Nabijheid op en afritten **snelwegen en grote doorgaande wegen**
- Nabijheid tot **basisscholen**
- Nabijheid groot **kwalitatief groen**
- Nabijheid '**landelijkheid**'

Bovenstaande factoren vormen de 'ruggengraat' van deze studie. Vervolgens is aan elke vestigingsfactor een zekere waarde toegekend. Nabijheid tot openbaar vervoer scoort anders dan nabijheid tot basisscholen. Het is niet eenvoudig gebleken deze verschillende grootheden met elkaar te vergelijken. Toch is er een poging gedaan.

Over de toekenning van de verschillende waardes kan zeker gediscussieerd worden. De resultaten van de studie (in kaartvorm) geven een globale impressie van mate van nabijheid tot de 6 elementen/voorzieningen van een bepaalde locatie binnen Parkstad. Deze studie heeft niet de intentie om volledig te zijn en 'waterdichte' conclusies te genereren.

Naast nabijheid op regionaal niveau (Regio Parkstad) is ook globaal de mate van nabijheid inzichtelijk gemaakt tot elementen/voorzieningen op Euregionaal niveau. Daarvoor is de nabijheid tot de volgende 4 elementen verbeeld:

- Nabijheid tot **grote euregionale werklocaties**
- Nabijheid **euregionale attractiepolen**
- Nabijheid tot hoogwaardige **euregionale landschappen**
- Nabijheid tot **euregionaal ziekenhuizen**.

De definitieve kansenkaarten zijn een superpositie van de mate van kansrijkheid voor de ontwikkeling van woningbouw op **regionaal niveau** en **euregionaal niveau**.

## Mate van 'nabijheid' nader geduid

De mate van nabijheid is met name een principe dat door Stadsplanners en overheden gebruikt wordt. Nabijheid is immers relevant bij elke vorm van ruimtelijke ontwikkeling. Nabijheid heeft de volgende voordelen:

- Het werkt concentratie in de hand en creëert daarmee gebruiksgemak (bereikbaarheid)
- Lagere stedelijke ontwikkelkosten (o.a. minder infra, OV)
- Het stimuleert fietsverkeer, wandelen (duurzame mobiliteit)
- Het draagt bij aan de gezondheid en bevordert ontmoetingen (sociale cohesie/leefbaarheid).

Nabijheid is niet voor iedereen een even belangrijk principe. Voor particulieren bijvoorbeeld, hangt de keuze voor een woningbouwlocatie af van meerdere factoren. Hieronder staan er enkele beschreven.

- Veilige woonomgeving (leefbaarheid, veerkracht wijk)
- Aantrekkelijke woonomgeving (architectuur/monumenten, inrichting openbare ruimte)
- Woningkwaliteit buurt
- Imago woonomgeving
- Waardevastheid (koopwoningen)

Deze bovenstaande criteria worden niet of beperkt ingezet bij stedelijke ontwikkelvraagstukken. Het is bijvoorbeeld niet wenselijk om bijvoorbeeld minder gewilde woonbuurten uit te sluiten voor nieuwe woningbouwlocaties. De ruimtelijke ontwikkeltraditie in Nederland gaat nog steeds uit van het geloof in de 'maakbaarheid' en 'transformeerbaarheid' van de bestaande leefomgeving.

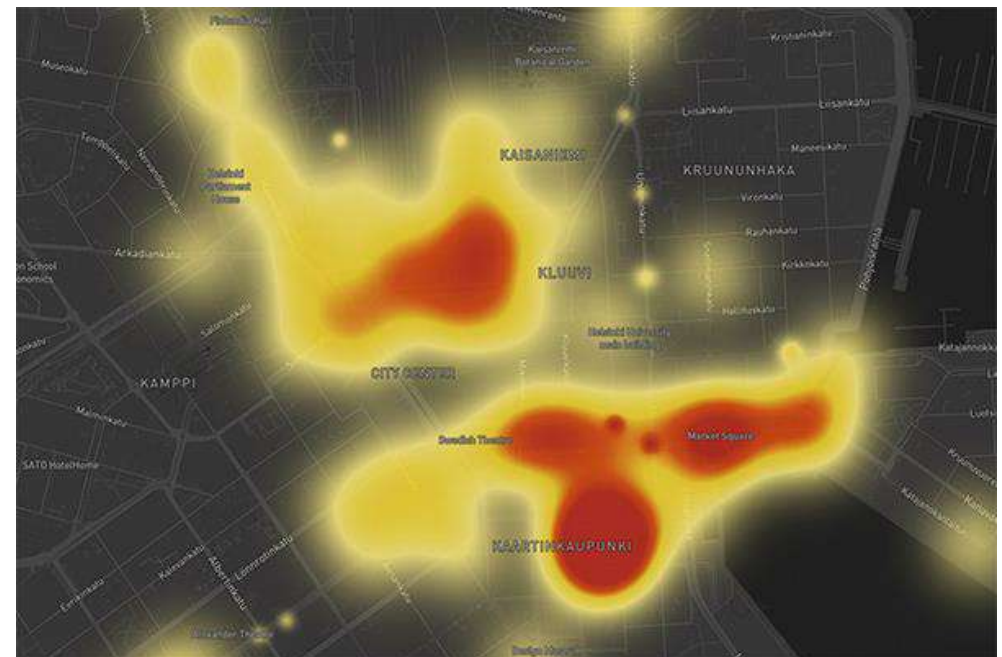
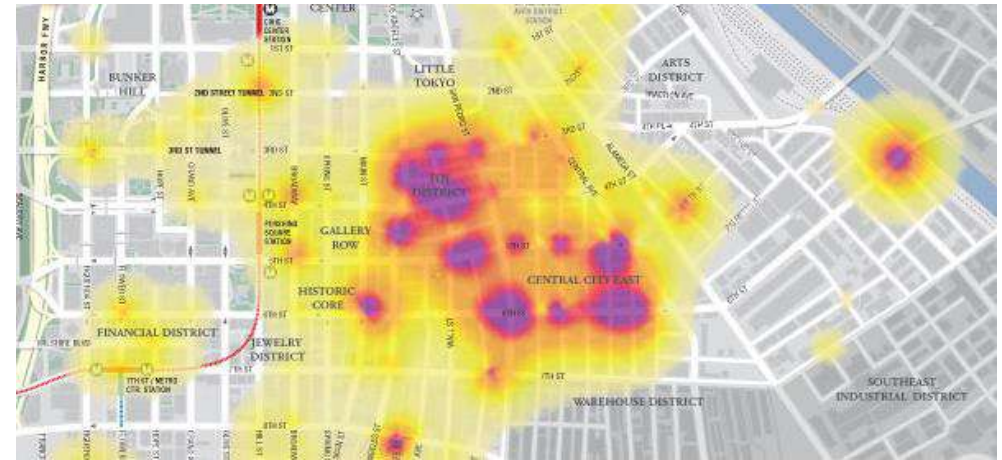
# Methode: 'Heatmap' of vlekkenkaart

Een Heatmap of een vlekkenkaart is een visuele weergave (een "warmtebeeld") van data, waarbij kleuren de intensiteit of waarde aangeven, vaak gebruikt om gebruikersgedrag te tonen.

Binnen deze studie gaat het niet om gebruikersgedrag maar om **'nabijheids-kenmerken'**.

Hoe warmer de kleur, hoe meer nabij gelegen een specifieke plek is t.o.v. een bepaalde voorziening.

Omdat de mate van nabijheid van een bepaalde plek geen harde grenzen of contouren kent, zijn de kaarten met verlopen (meer en minder kleur). Immers de mate van nabijheid neemt steeds een klein beetje toe naarmate men zich dichterbij de 'bron' begeeft.



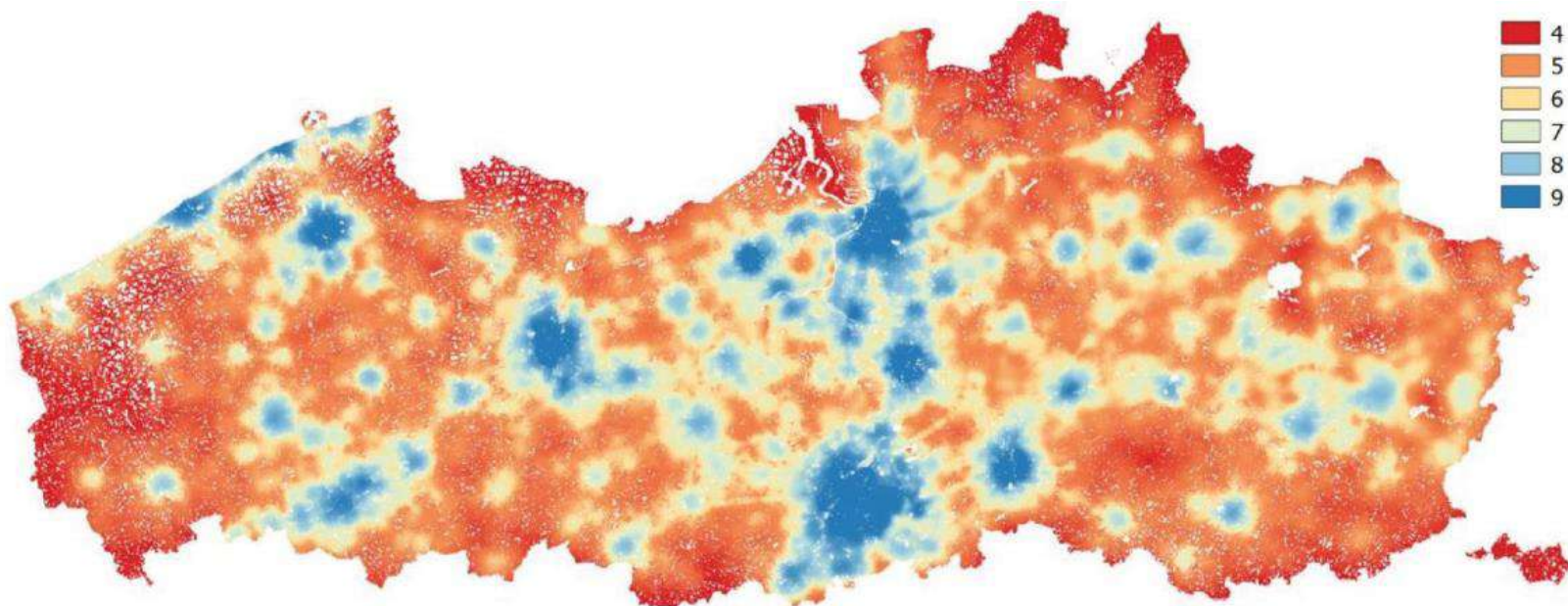
# Mobiscore Vlaanderen

In Vlaanderen is enkele jaren geleden de methodiek van de Mobiscore ontwikkeld. Een belangrijke doelstelling hierbij was inzicht te genereren in de milieu-impact. Daarbij is eveneens gewerkt met de principes van nabijheid. Ook hier is gewerkt met het principe van de Heatmap.

Het doel van de opgave in Parkstad Limburg is eerder het duiden van de kansrijkheid van woningbouw. De principes waarmee is gewerkt verschillen enigszins ten opzicht van elkaar.

Nabijheidsprincipes Mobiscore:

- Openbaar vervoer
- Onderwijs
- Winkels en diensten
- Ontspanning, sport en cultuur
- Gezondheid en zorg



Figuur: Geografische verdeling van de Mobiscore over heel Vlaanderen / kaart voor alle 1 ha cellen van Vlaanderen

## Beleid en trends

Nabijheid wordt landelijk bevorderd in diverse documenten. Verder zijn er trends waar te nemen die betrekking hebben op het compacter maken van de leefomgeving.

Hieronder een opsomming van enkele documenten.

- Knooppuntontwikkeling (TOD)
- Limburg centraal, POVI
- Ladder duurzame verstedelijking
- 3-30-300 regel (t.b.v. groen)
- 15 minuten stad

## Kiezen én delen

Strategieën voor een betere afstemming tussen **verstedelijking** en **infrastructuur**



## OV Knooppunten en hun omgeving

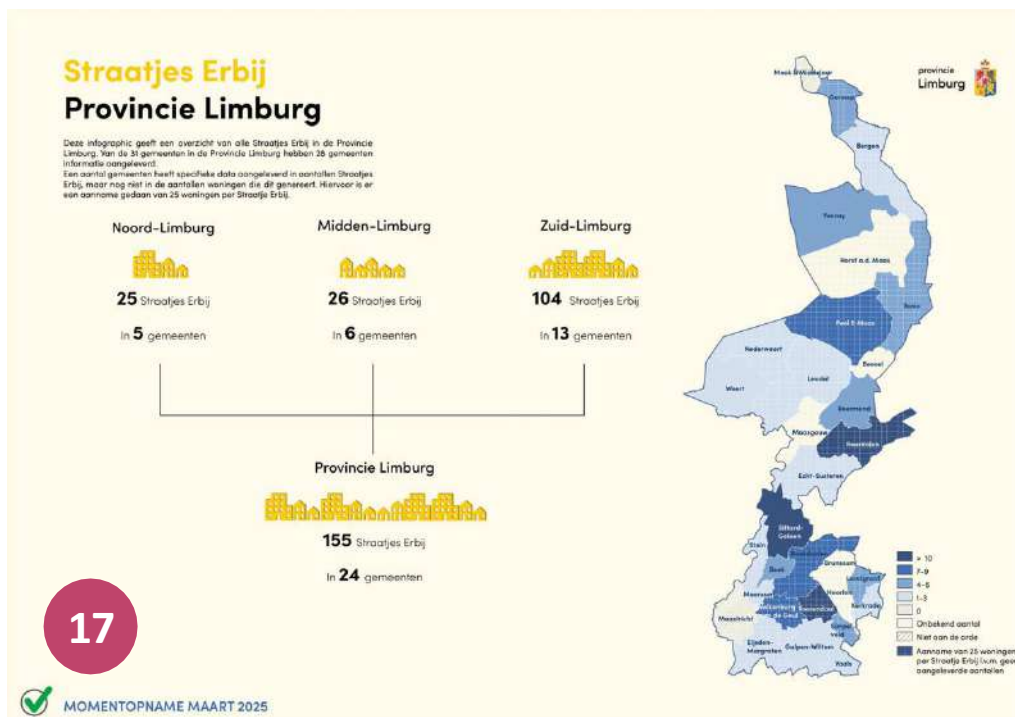


Advies voor een integrale knooppuntenstrategie

# Criteria Provincie 'Straatje erbij'

De provincie Limburg hanteert de volgende criteria (maart 2025):

- Woningbouw aan rand van dorpen om leefbaarheid te versterken
- Maximaal 49 woningen
- Locatie binnen 200 meter van de woonkern
- 15 woningen per hectare



# Bijdrage aan onderbenutting treinstations

De regio Parkstad heeft het meest dichte treinnet van Nederland. Echter het aantal treinpassagiers is relatief laag. Middels het ontwikkelen van woningbouwlocaties in nabijheid van NS-stations, kan er een structurele bijdrage worden geleverd aan de onderbenutting van de stations. De meeste treinstations in de regio Parkstad hebben slechts 200 in- en uitstappers per dag. Nieuwe woningbouwlocaties nabij OV-stations dragen bij aan de instandhouding van hoogwaardig OV.





**4.**

**Vestigingsfactoren  
WONEN**

**Methode**

# Dashboard

Rechts is een Dashboard ontwikkeld, waarmee sturing of richting is gegeven bij de totstandkoming van de kansenkaarten. Per vestigingsfactor is er een zekere weging gemaakt. Een hoge wegingsfactor betekent een hogere waarde die wordt toegekend aan die vestigingsfactor.

Zie tabel. Die weging is context gebonden en is niet in elke regio op dezelfde wijze toe te passen.

Ook is het invloed gebied van elke vestigingsfactor bepaald. Elke vestigingsfactor heeft een zekere reikwijdte. Een regionaal treinstation bijvoorbeeld heeft een groter bereik dan een klein station. Voor wat betreft de reikwijdtes is zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van kengetallen uit de CROW en CBS.

Over de toekenning van de verschillende waardes kan zeker gediscussieerd worden. Deze studie heeft niet de intentie om volledig te zijn en 'waterdichte' conclusies te genereren.

Vestigingsfactor regionaal	Invloedsgebied	Weging
<b>Nabijheid OV-knooppunt</b>		
• Regionaal Treinstation	1.500 m	8
• Treinstation klein	800 m	4
• Regionaal busstation	800 m	6
• Strategische bushaltes	500 m	3-4
<b>Nabijheid Grote wegen</b>		
• Oprit Snelweg	5 minuten, 3 km	5
• Oprit Buitenring	5 minuten, 3 km	2
• Oprit Prov. weg overig	3 minuten, 2 km	2
• Oprit Binnenring	2 minuten, 1 km	1,5
<b>Nabijheid winkelvoorzieningen</b>		
• Regionaal centrum	1.500 m	8
• Woonboulevard/Roda Boulevard	1.500 m	5
• Stadsdeelcentrum	1000 m	5
• Boodschappencentrum	750 m	4
• Buurtcentrum	500 m	3
• Winkelclusters Duitsland	3000 m	3
• Solitaire supermarkt Duitsland	1500 m	3
<b>Landelijk wonen</b>		7
<b>Nabijheid groen/parken</b>		
• Groot groen	300 m	6
• Middelgroot groen	300 m	4
• Parkstadroute	300 m	4
<b>Nabijheid basisschool</b>	600 m	3

Vestigingsfactor euregionaal	Invloedsgebied	Weging
<b>Nabijheid grote werklocaties</b>	1.500 m	4
<b>Nabijheid euregionale attractiepolen</b>	12 km (15 min auto)	4
<b>Nabijheid euregionale landschappen</b>	5-10 min fietsen	4
<b>Nabijheid euregionale zekenhuizen</b>	15 minuten met de auto	3

# Visuele weergave methodiek

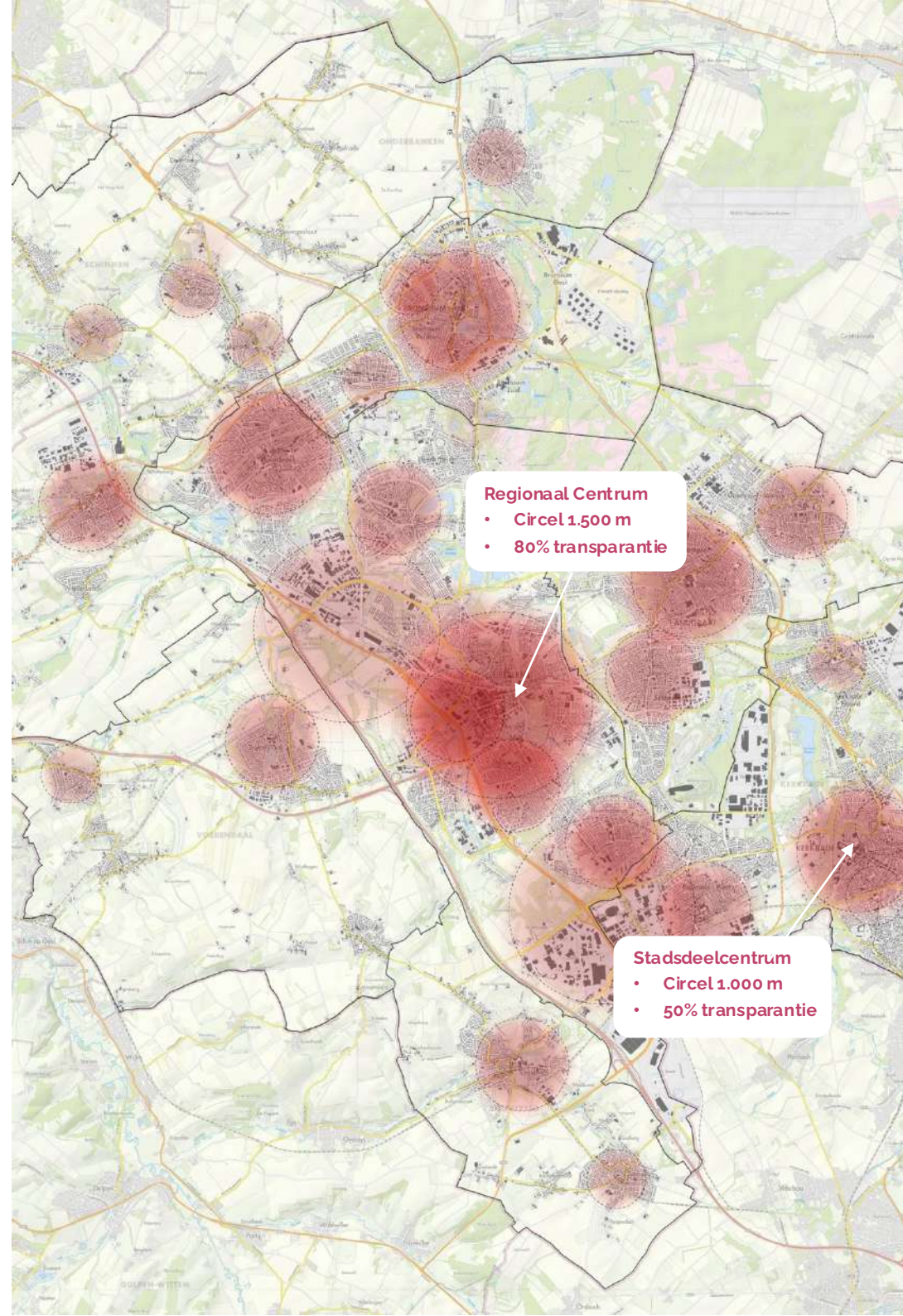
Het invloedsgebied betreft een circelvormige zone, rondom een middelpunt (de bron). De rode kleur verloopt gradueel vanuit het middelpunt naar buiten toe en wordt steeds lichter van tint.

De mate van weging wordt verbeeld middels een meer of mindere mate van transparantie. Bij een weging van 8 (regionaal centrum) wordt een transparantie van de rode kleur aangehouden van 80%. Bij een weging van 5, wordt 50 % transparantie aangehouden.

Door vervolgens alle lagen over elkaar te positioneren (superpositie), ontstaat er een kaart met verschillende gradiënten van de rode kleur.

Als voorbeeld zijn rechts op de kaart de invloedszones van winkelvoorzieningen verbeeld. In de tabel onderaan, staat het invloedsgebied weergegeven als ook de wegingsfactor.

Vestigingsfactor regionaal	Invloedsgebied	Weging
<b>Nabijheid winkelvoorzieningen</b>		
• Regionaal centrum	1.500 m	8
• Woonboulevard/Roda Boulevard	1.500 m	5
• Stadsdeelcentrum	1000 m	5
• Boodschappencentrum	750 m	4
• Buurtcentrum	500 m	3





5.

Vestigingsfactoren  
WONEN

Euregionaal

# Benutten 'nabijheid' is troef binnen woningbouwontwikkeling

## 1. Nabijheid grote euregionale werklocaties

(bereikbaarheid, duurzame mobiliteit)

## 2. Nabijheid euregionale attractiepolen

(leefbaarheid, cultuur, sociale cohesie)

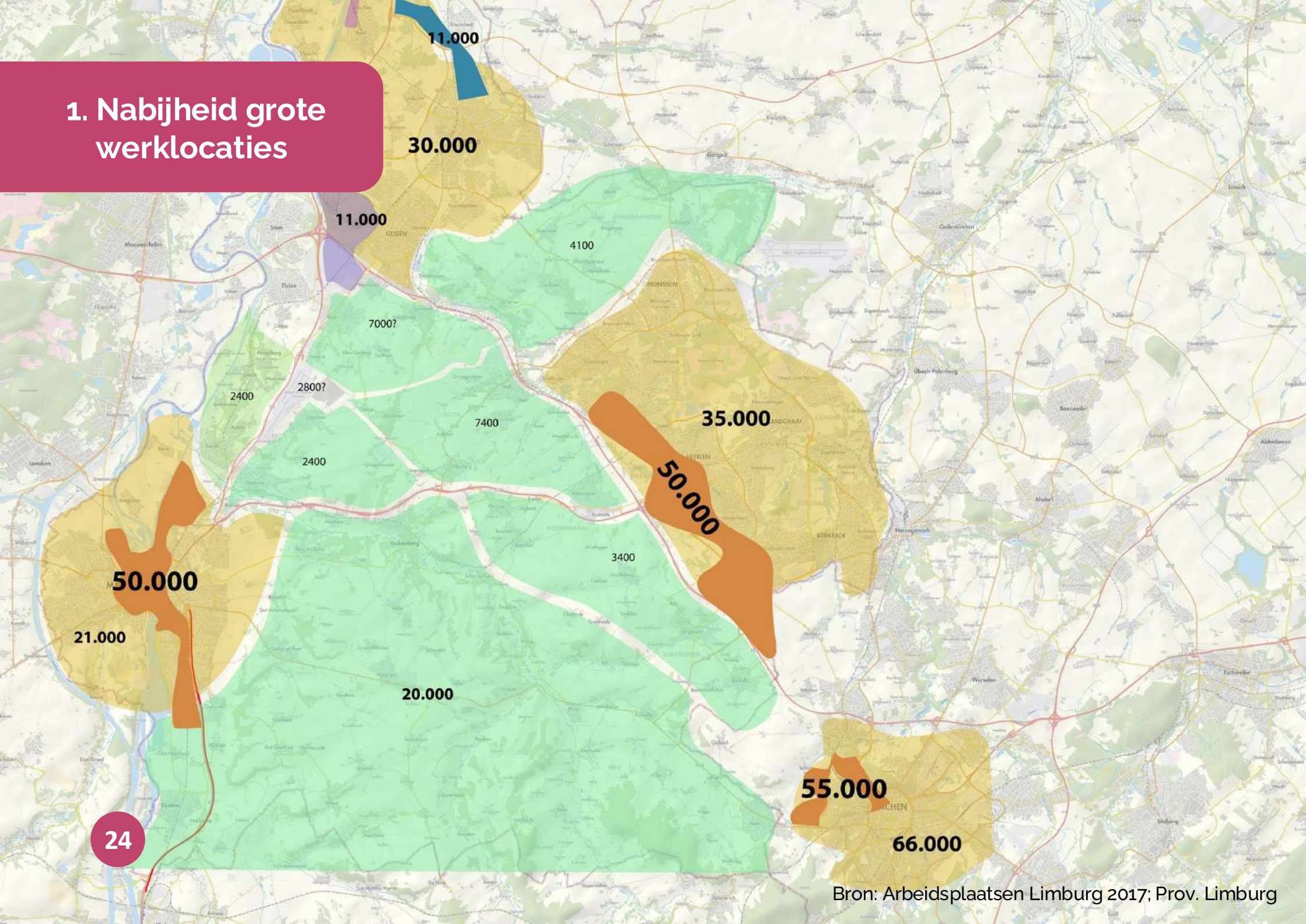
## 3. Nabijheid euregionale landschappen

(leefbaarheid, gezondheid, sociale cohesie)

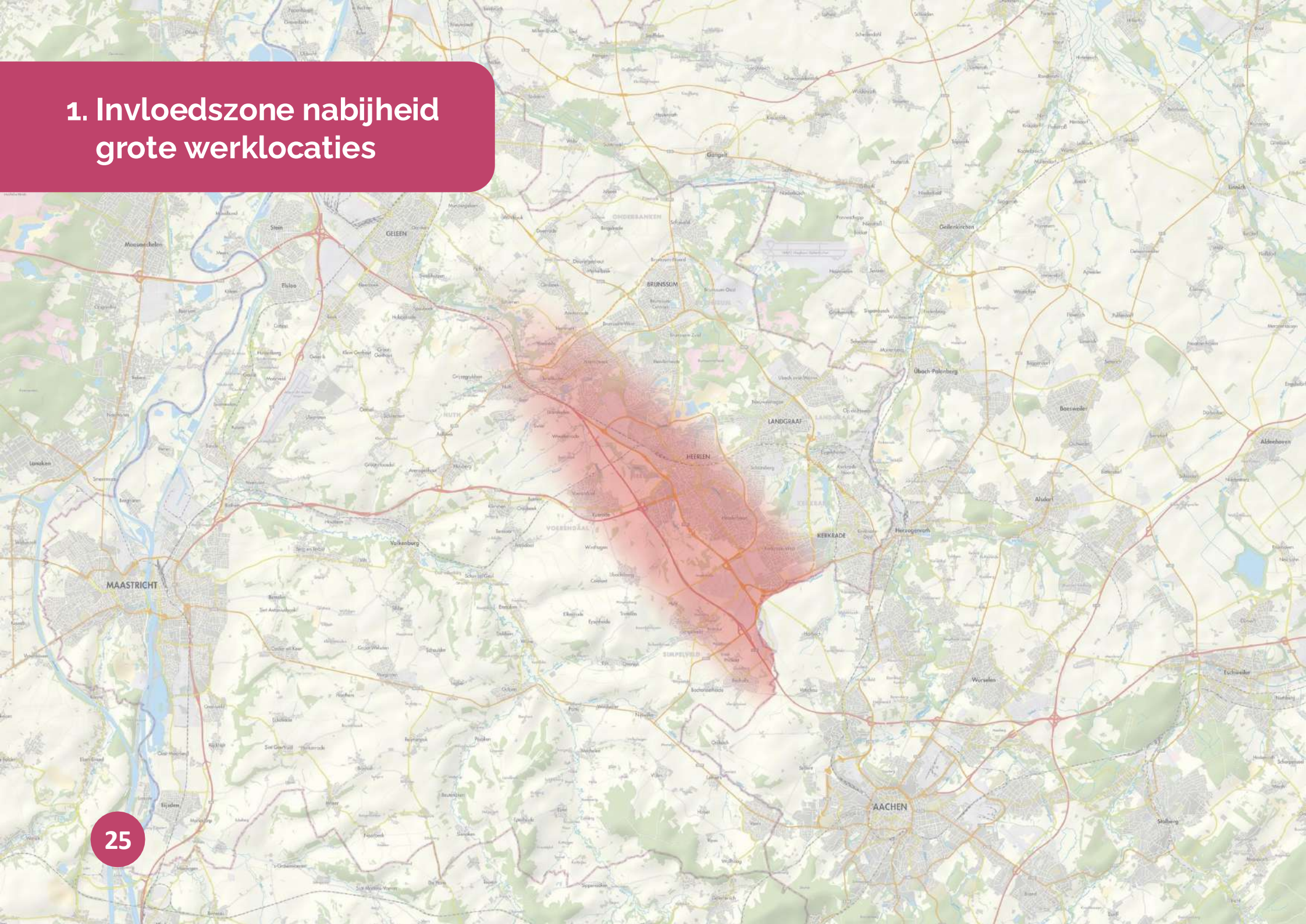
## 4. Nabijheid euregionale ziekenhuizen

(gezondheid, sociale cohesie)

# 1. Nabijheid grote werklocaties

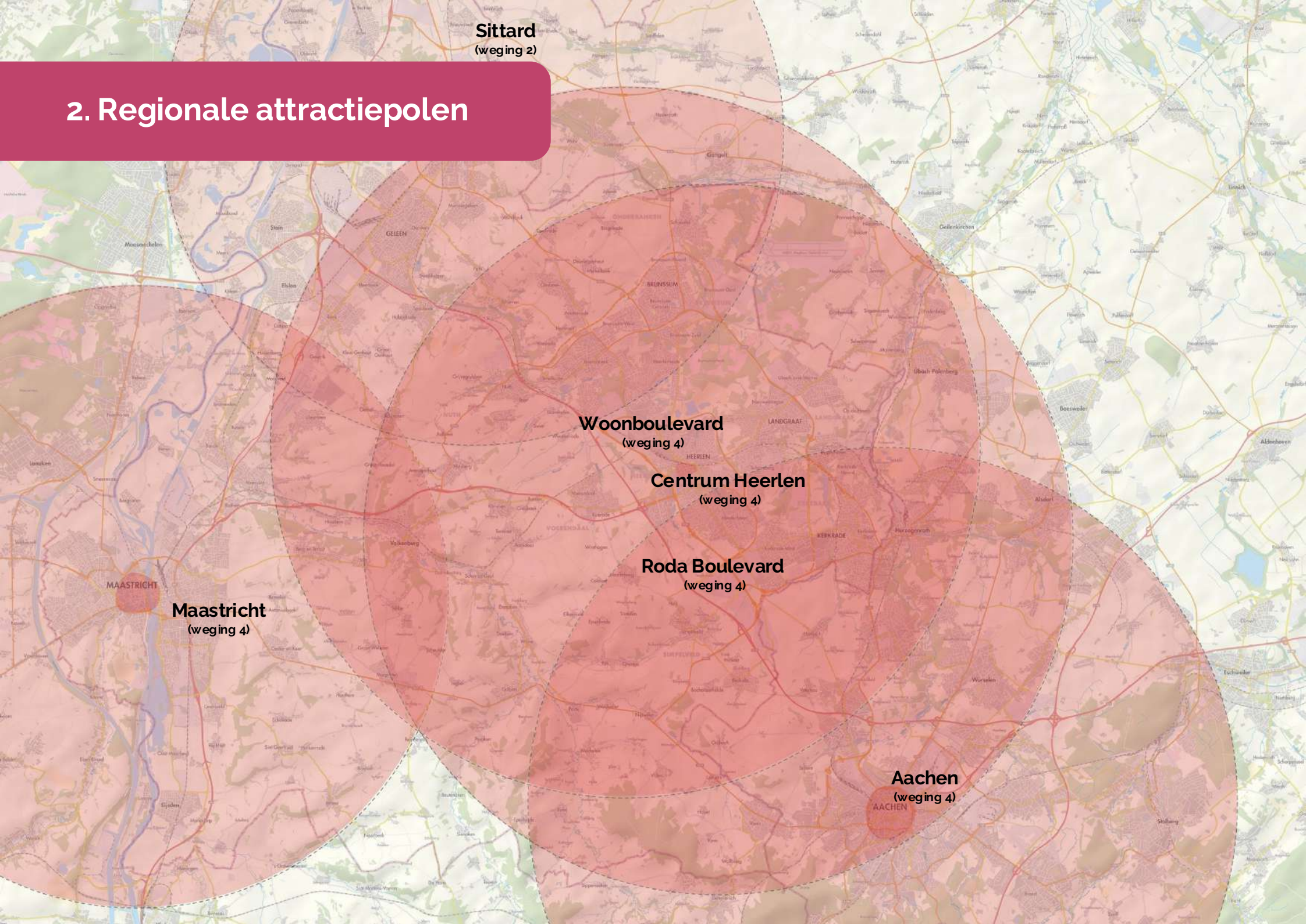


# 1. Invloedszone nabijheid grote werklocaties



**Sittard**  
(weging 2)

## 2. Regionale attractiepolen



**Maastricht**  
(weging 4)

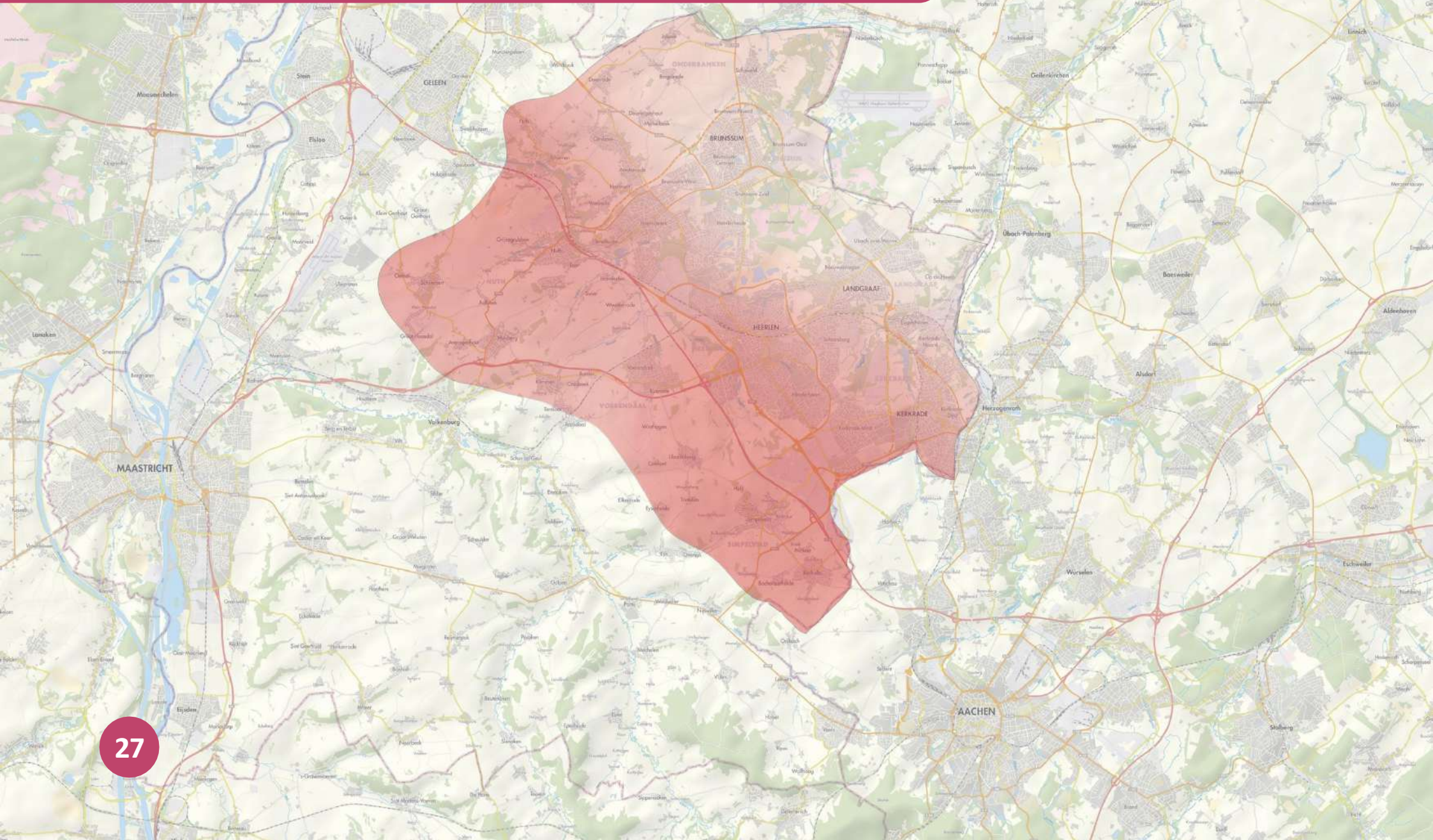
**Woonboulevard**  
(weging 4)

**Centrum Heerlen**  
(weging 4)

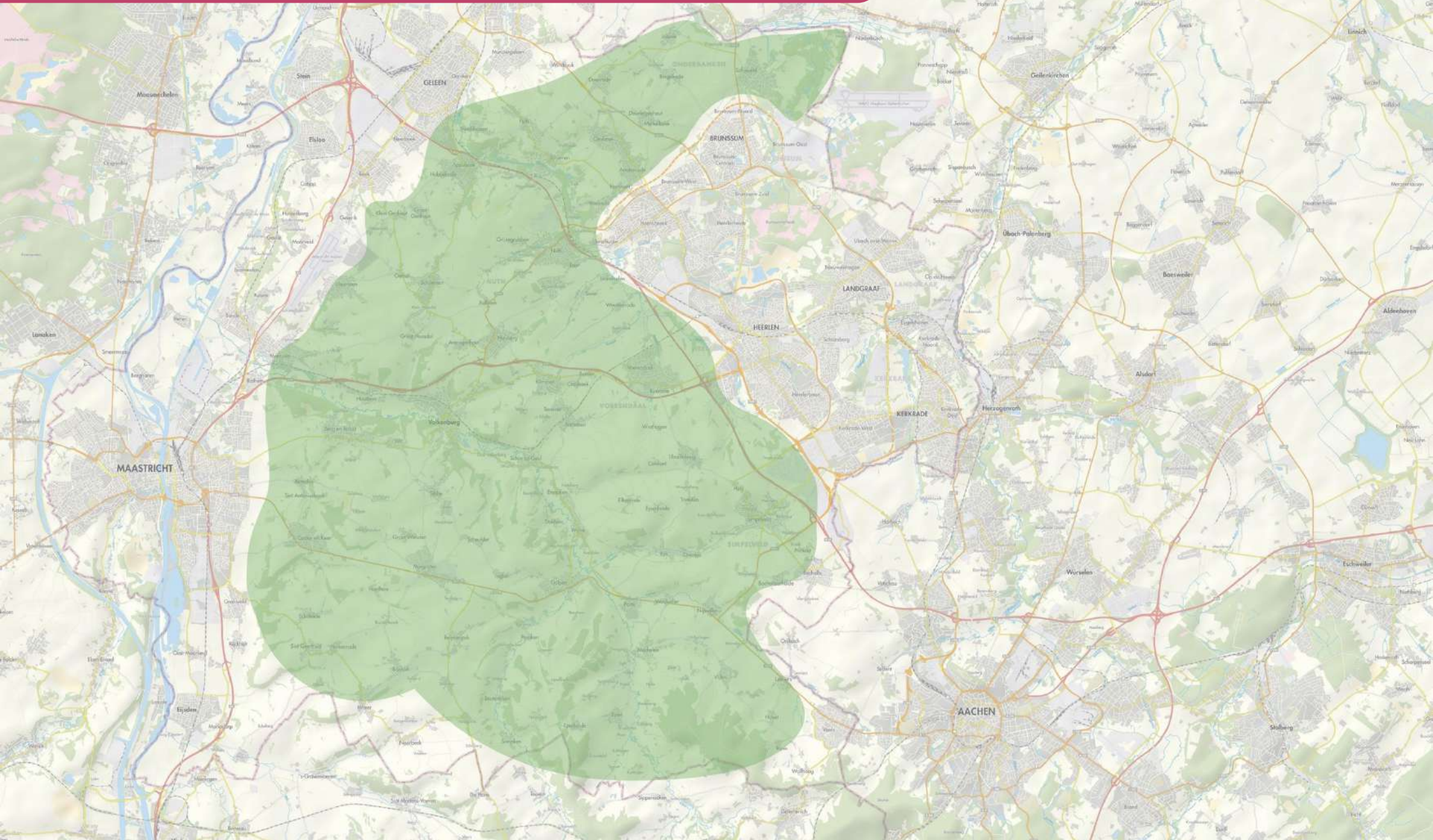
**Roda Boulevard**  
(weging 4)

**Aachen**  
(weging 4)

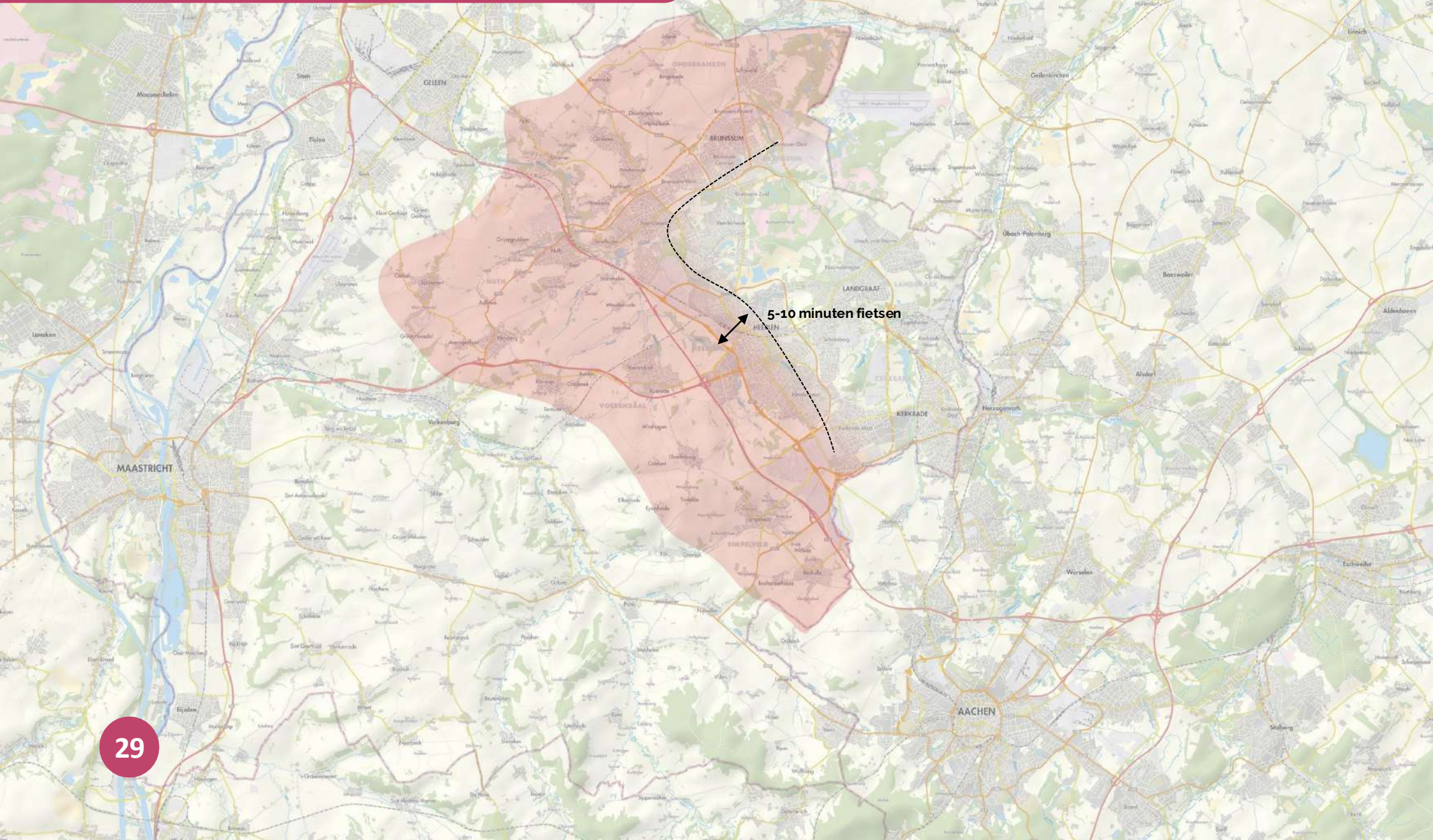
## 2. Invloedszone nabijheid regionale attractiepolen



### 3. Nationaal Landschap Zuid-Limburg (NLZ-L)



### 3. Invloedszone nabijheid NLZ-L

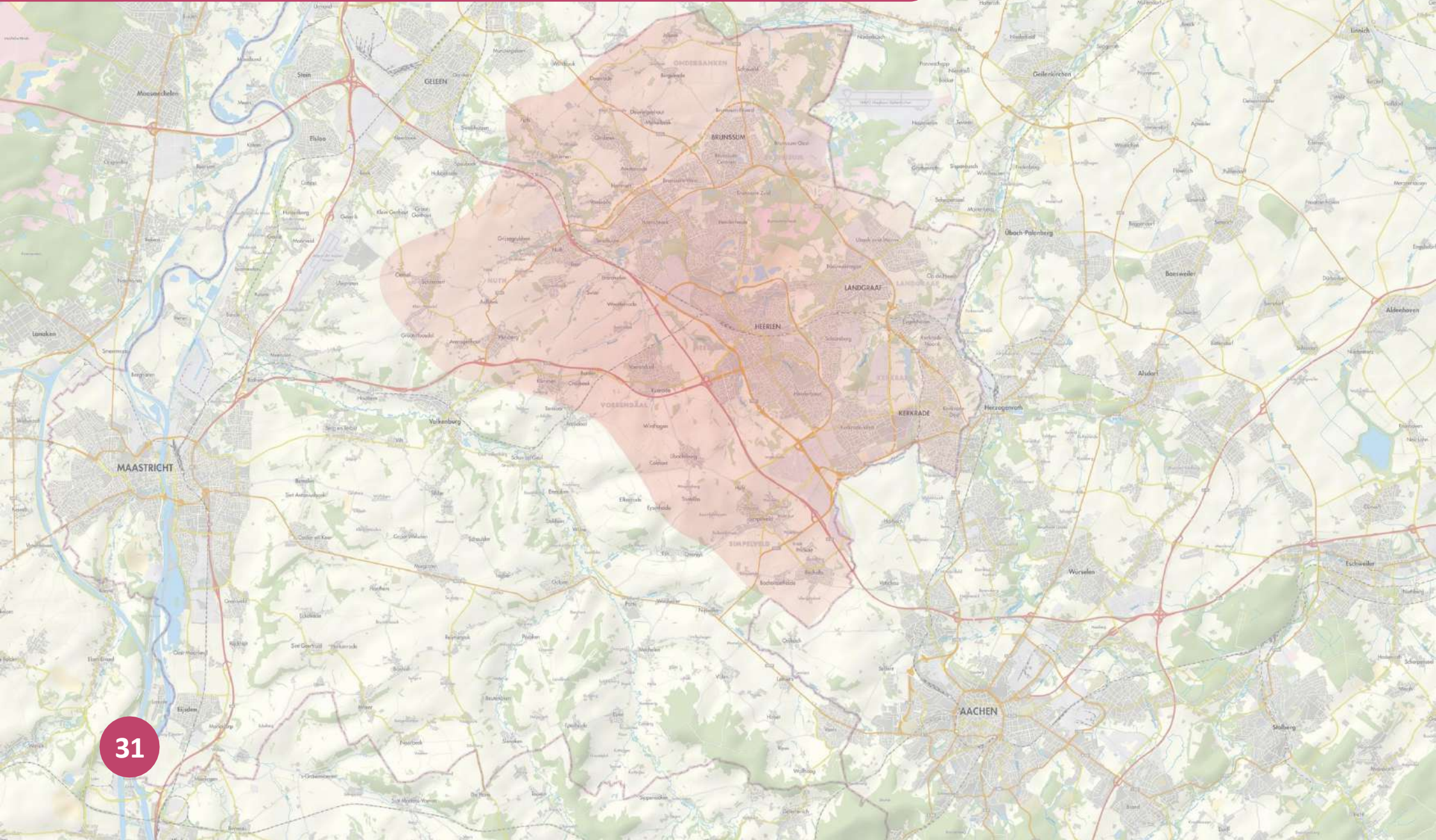


5-10 minuten fietsen

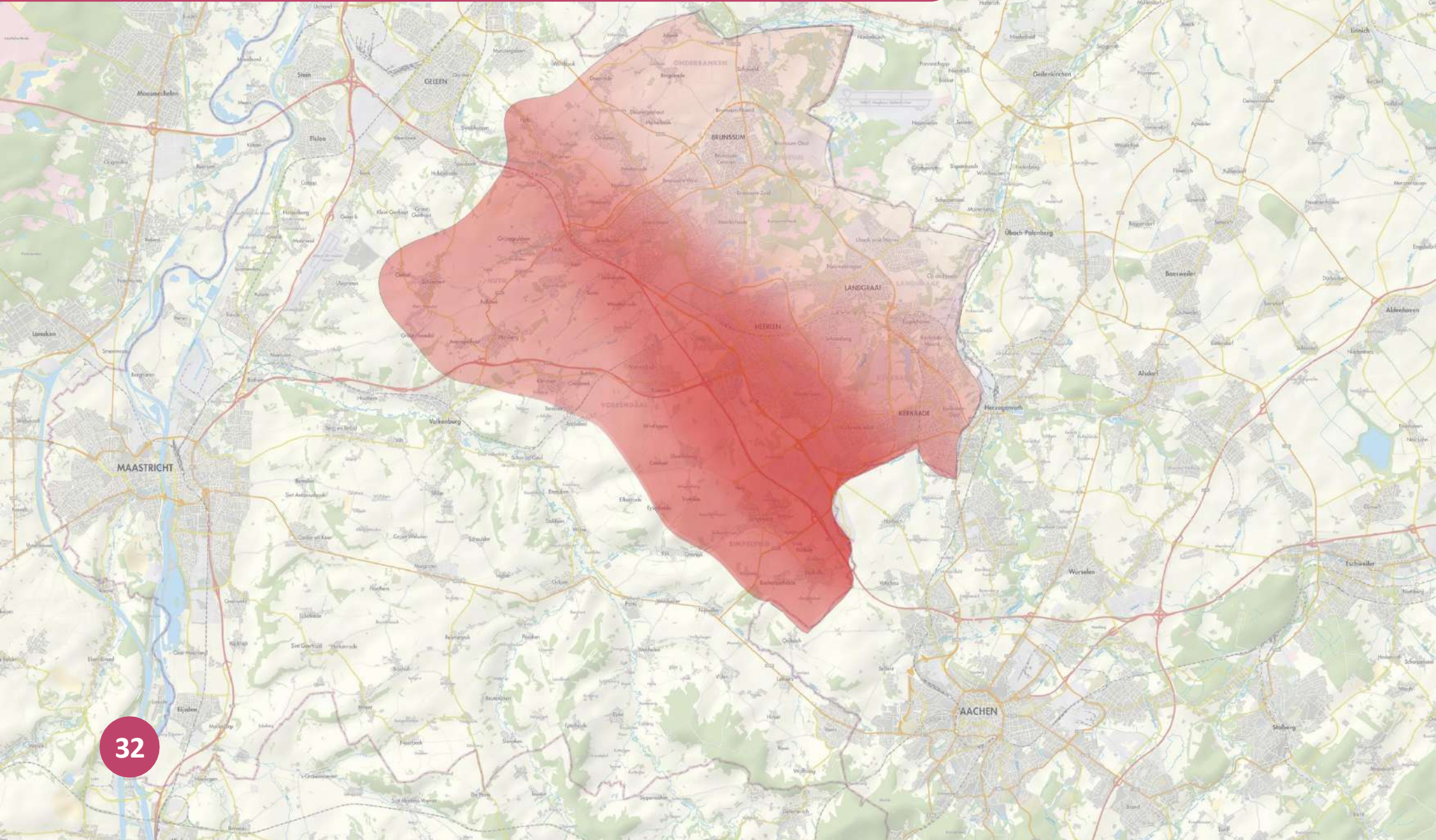
## 4. Regionale Ziekenhuizen



## 4. Invloedszone nabijheid regionale ziekenhuizen



## 4. Superpositie invloedszones totaal euregionaal





6.

# Vestigingsfactoren WONEN

## Regionaal

# Benutten 'nabijheid' is troef binnen woningbouwontwikkeling

## 1. Nabijheid openbaar vervoer

(bereikbaarheid, duurzame mobiliteit, gezondheid, sociale cohesie)

## 2. Nabijheid (winkel)voorzieningen

(gemak, leefbaarheid, duurzame mobiliteit, gezondheid, sociale cohesie)

## 3. Nabijheid basisscholen

(leefbaarheid, gezondheid, sociale cohesie)

## 4. Nabijheid op- en afritten grote wegen

(bereikbaarheid, toegang tot werk)

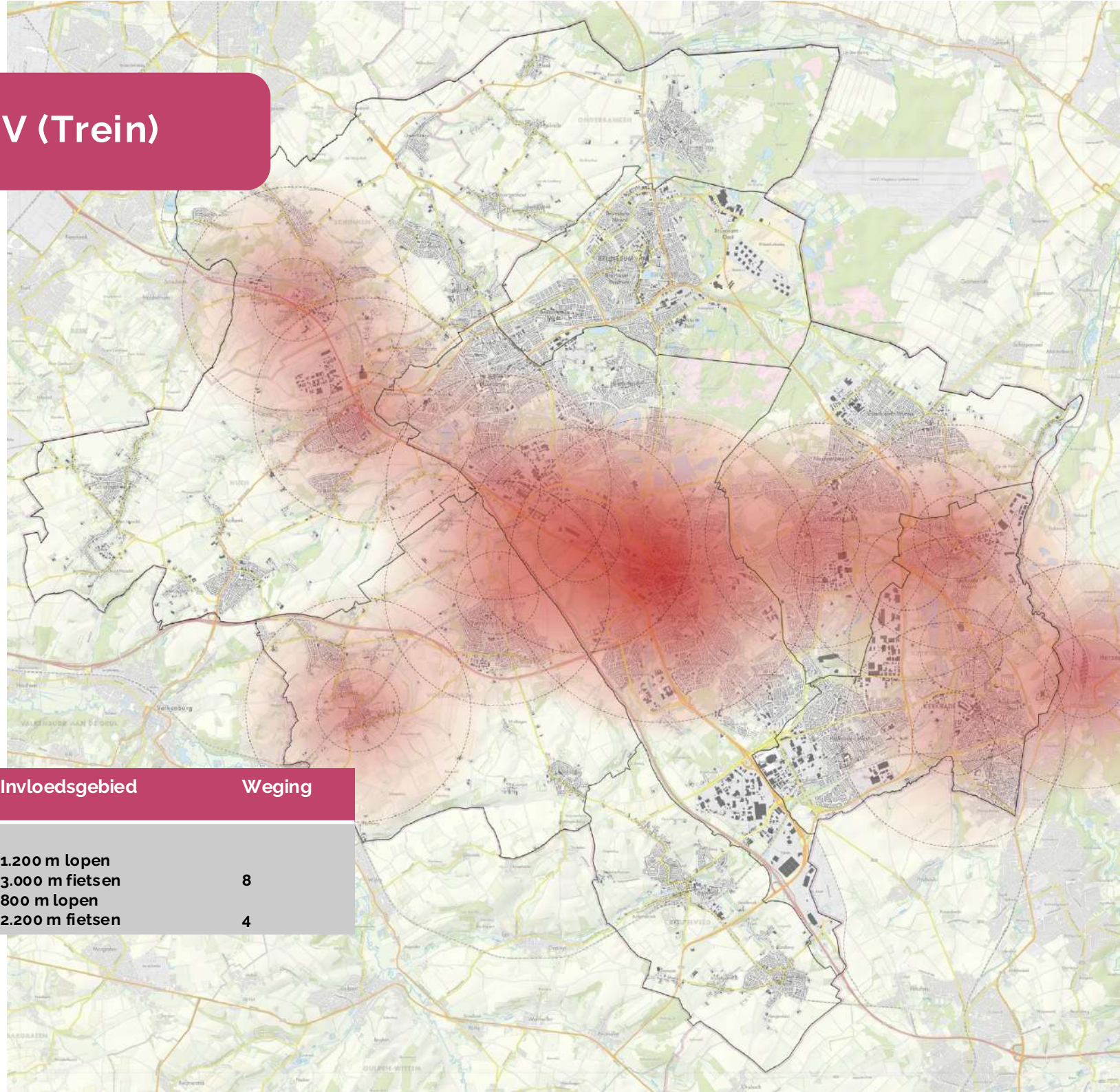
## 5. Nabijheid hoogwaardig groen

(gezondheid, sociale cohesie)

## 6. Nabijheid landelijkheid

(gezondheid, sociale cohesie)

# 1. Invloedszones OV (Trein)



Vestigingsfactor

Invloedsgebied

Weging

**Nabijheid OV-knooppunt**

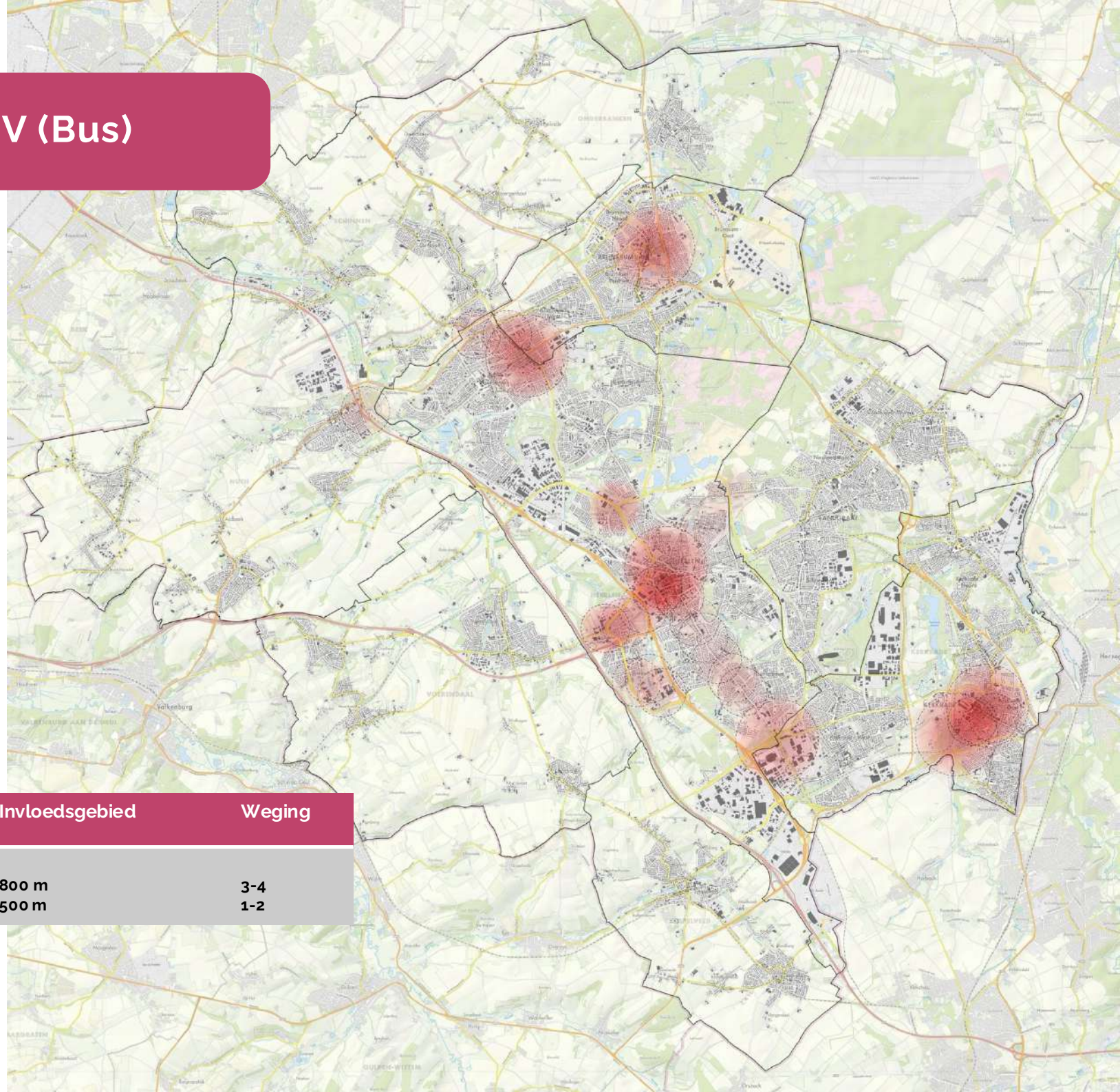
- Regionaal treinstation
- Treinstation klein

1.200 m lopen  
3.000 m fietsen  
800 m lopen  
2.200 m fietsen

8  
4

# 1. Invloedszones OV (Bus)

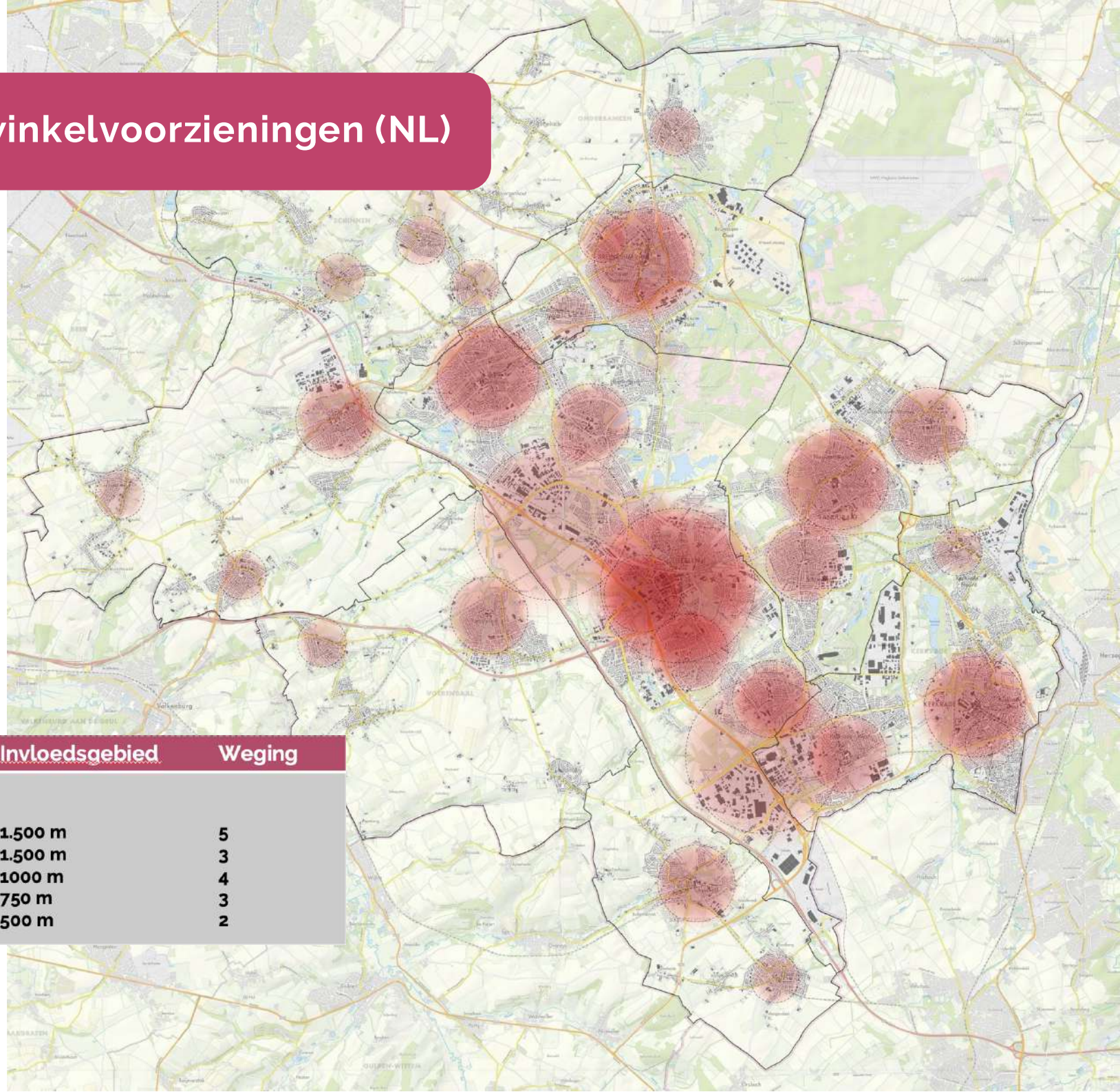
Hier zijn enkel de strategische bushaltes (3 of meer haltes conform huidige concessie) en busstations in kaart gebracht.



Vestigingsfactor	Invloedsgebied	Weging
<b>Nabijheid OV-knooppunt</b>		
• Regionaal busstation	800 m	3-4
• Strategische bushaltes	500 m	1-2

## 2. Invloedszones winkelvoorzieningen (NL)

Hier zijn enkel de winkelclusters die onderdeel uitmaken van het beleid uit de SVREZL, opgenomen.



### Vestigingsfactor

### Invloedsgebied

### Weging

#### Nabijheid winkelvoorzieningen

- Regionaal centrum
- Woonboulevard/Roda Boulevard
- Stadsdeelcentrum
- Boodschappencentrum
- Buurtcentrum

1.500 m

5

1.500 m

3

1000 m

4

750 m

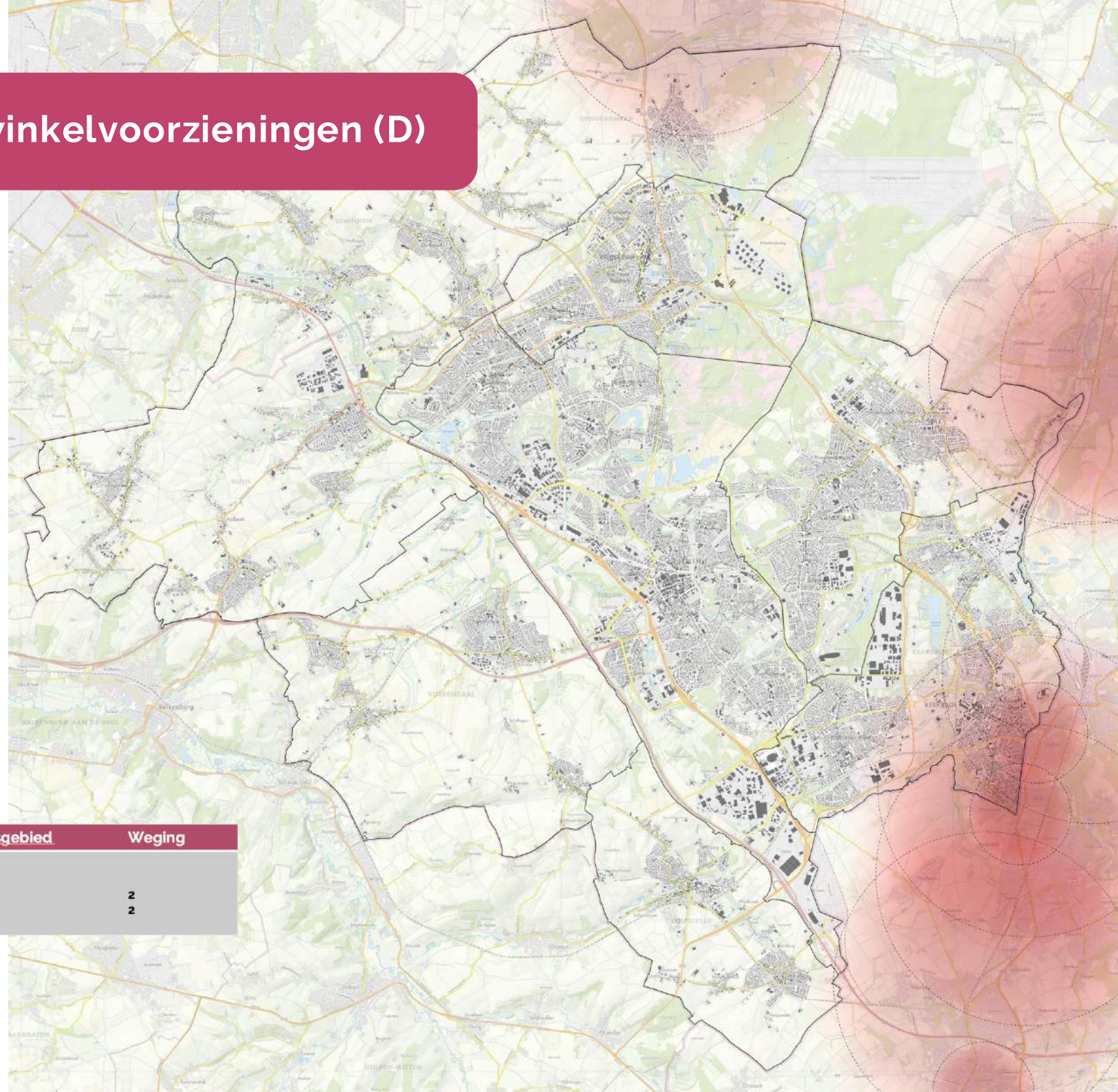
3

500 m

2

## 2. Invloedszones winkelvoorzieningen (D)

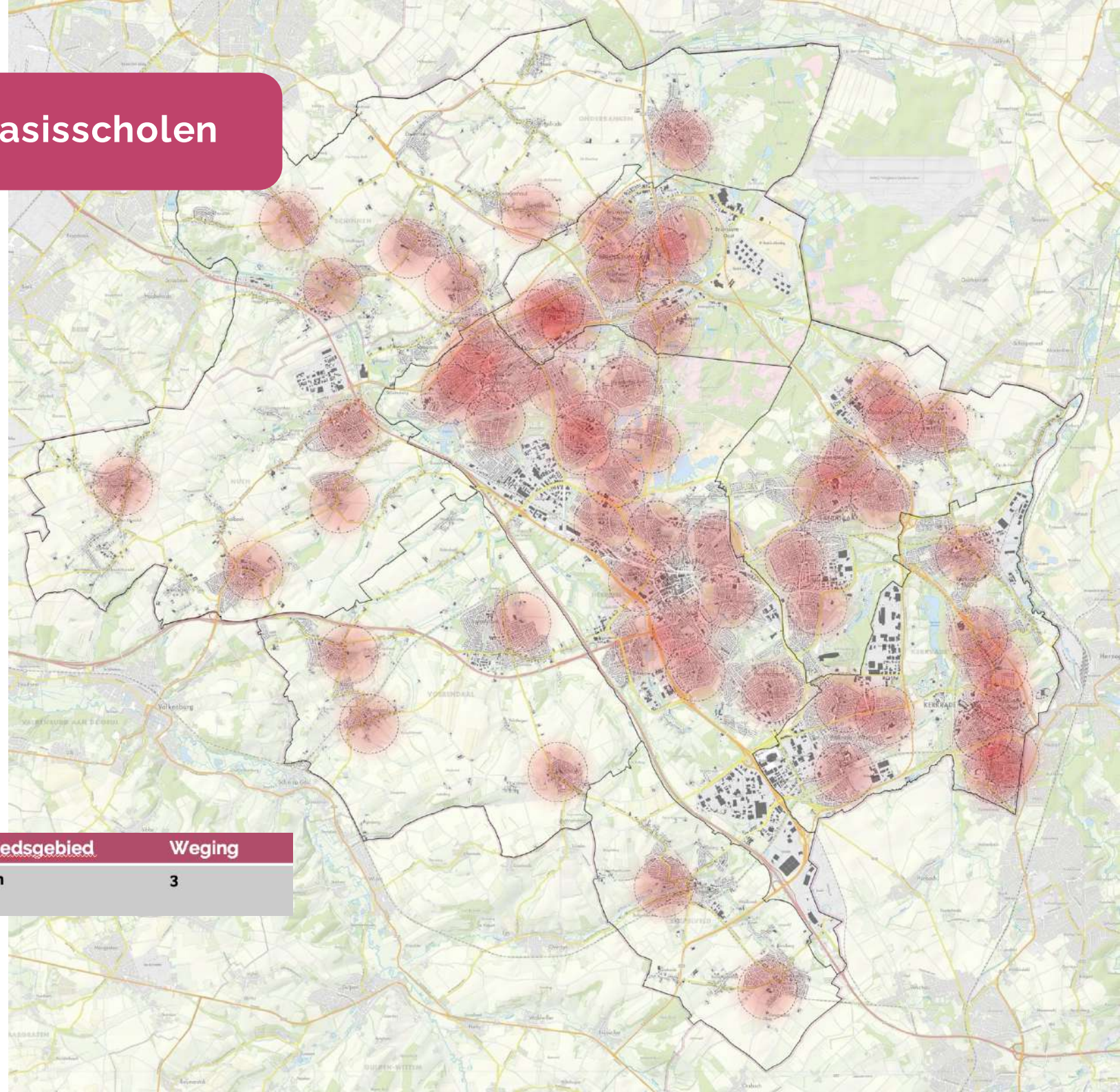
Hier zijn enkel de winkelclusters en supermarkten die zijn gelegen in de grensregio opgenomen.



Vestigingsfactor	Invloedsgebied	Weging
<b>Nabijheid winkelvoorzieningen</b>		
• Winkelclusters Duitsland	<b>3000 m</b>	<b>2</b>
• Solitaire supermarkt Duitsland	<b>1500 m</b>	<b>2</b>

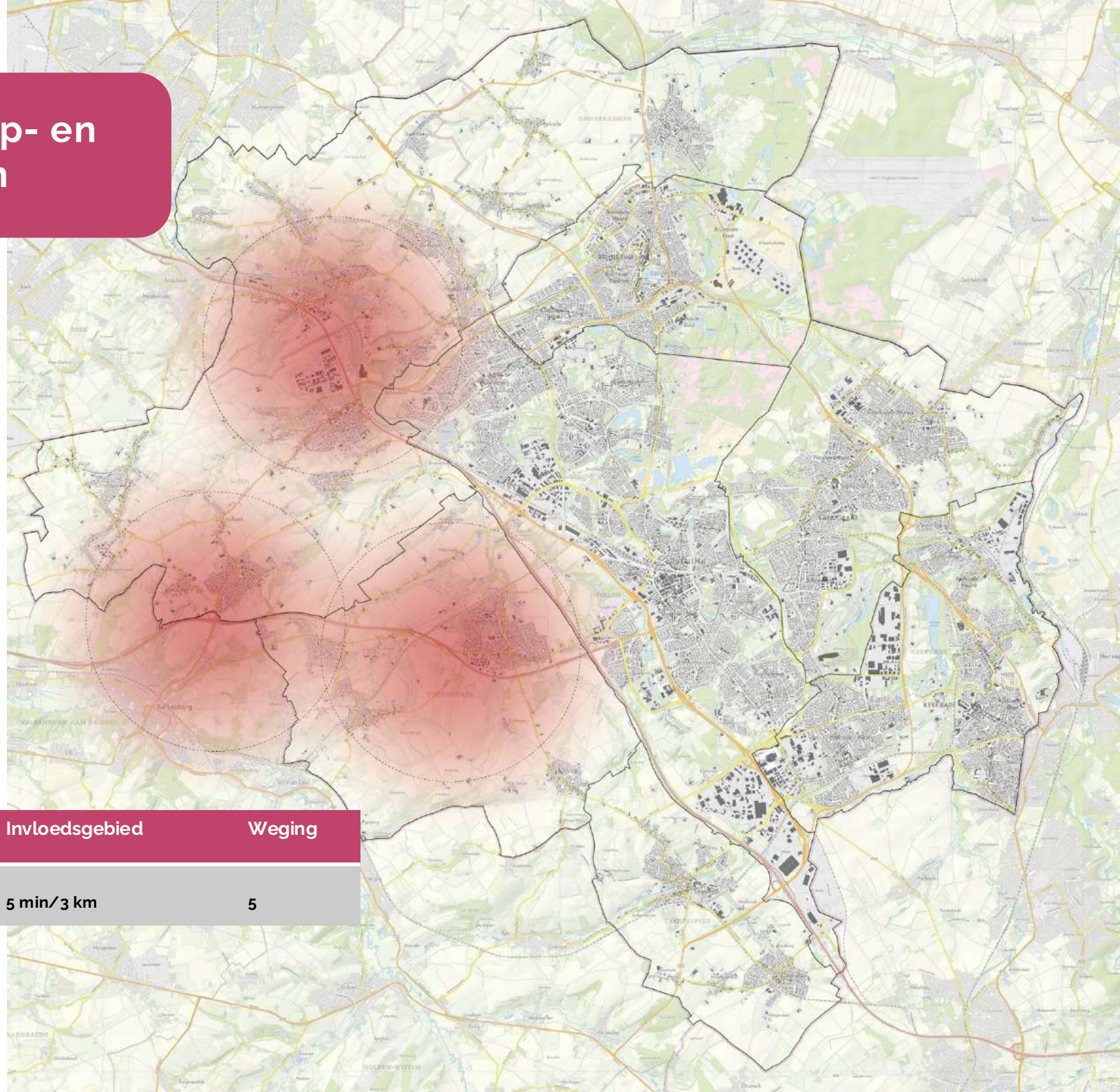
### 3. Invloedszones basisscholen

Scholen voor speciaal basis onderwijs zijn niet opgenomen.



Vestigingsfactor	Invloedsgebied	Weging
Nabijheid basisschool	600 m	3

## 4. Invloedszones op- en afritten snelwegen



Vestigingsfactor

Invloedsgebied

Weging

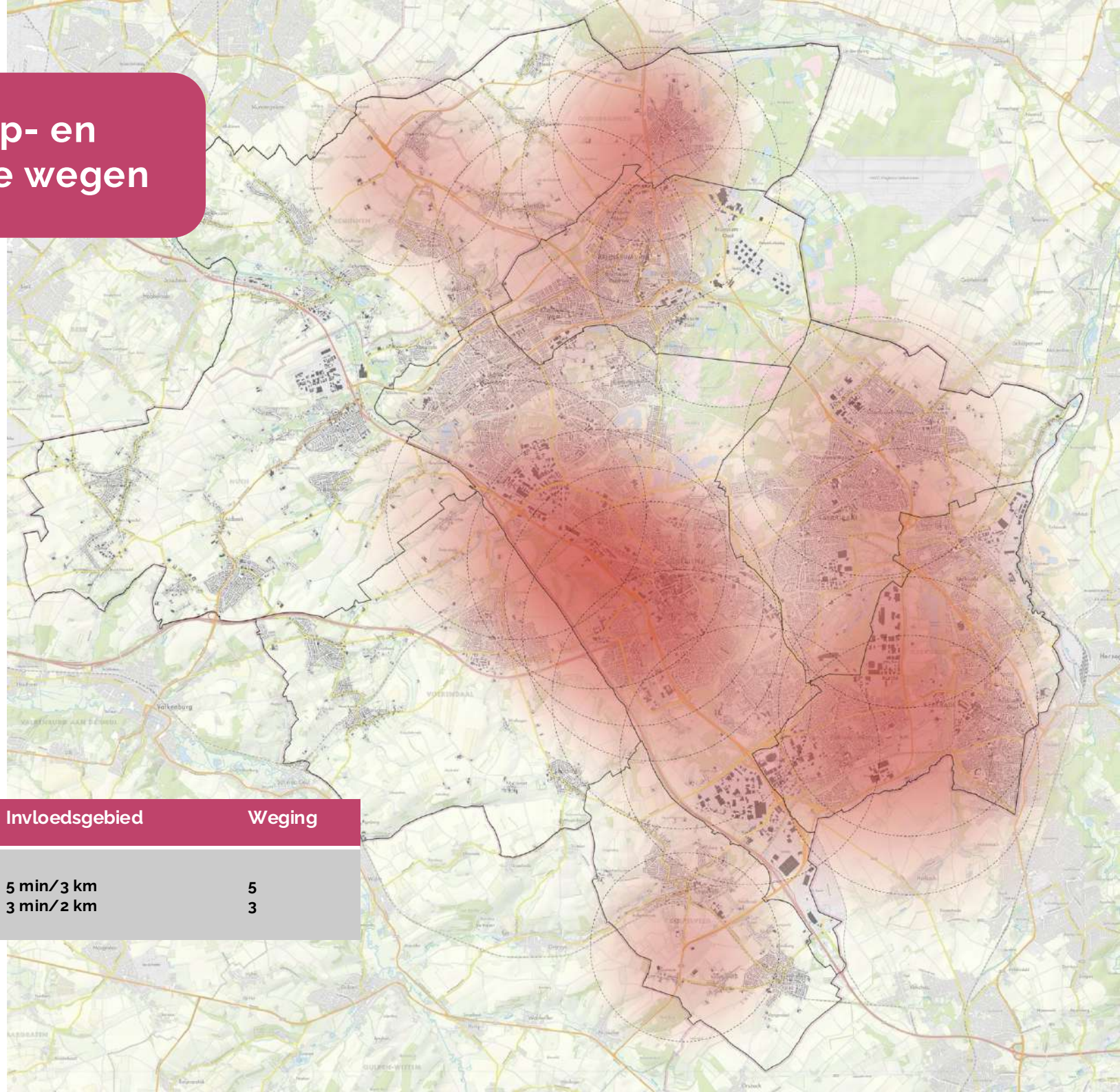
**Nabijheid grote wegen**

- Oprit snelweg A76/A79

5 min/3 km

5

## 4. Invloedszones op- en afritten Provinciale wegen



Vestigingsfactor

Invloedsgebied

Weging

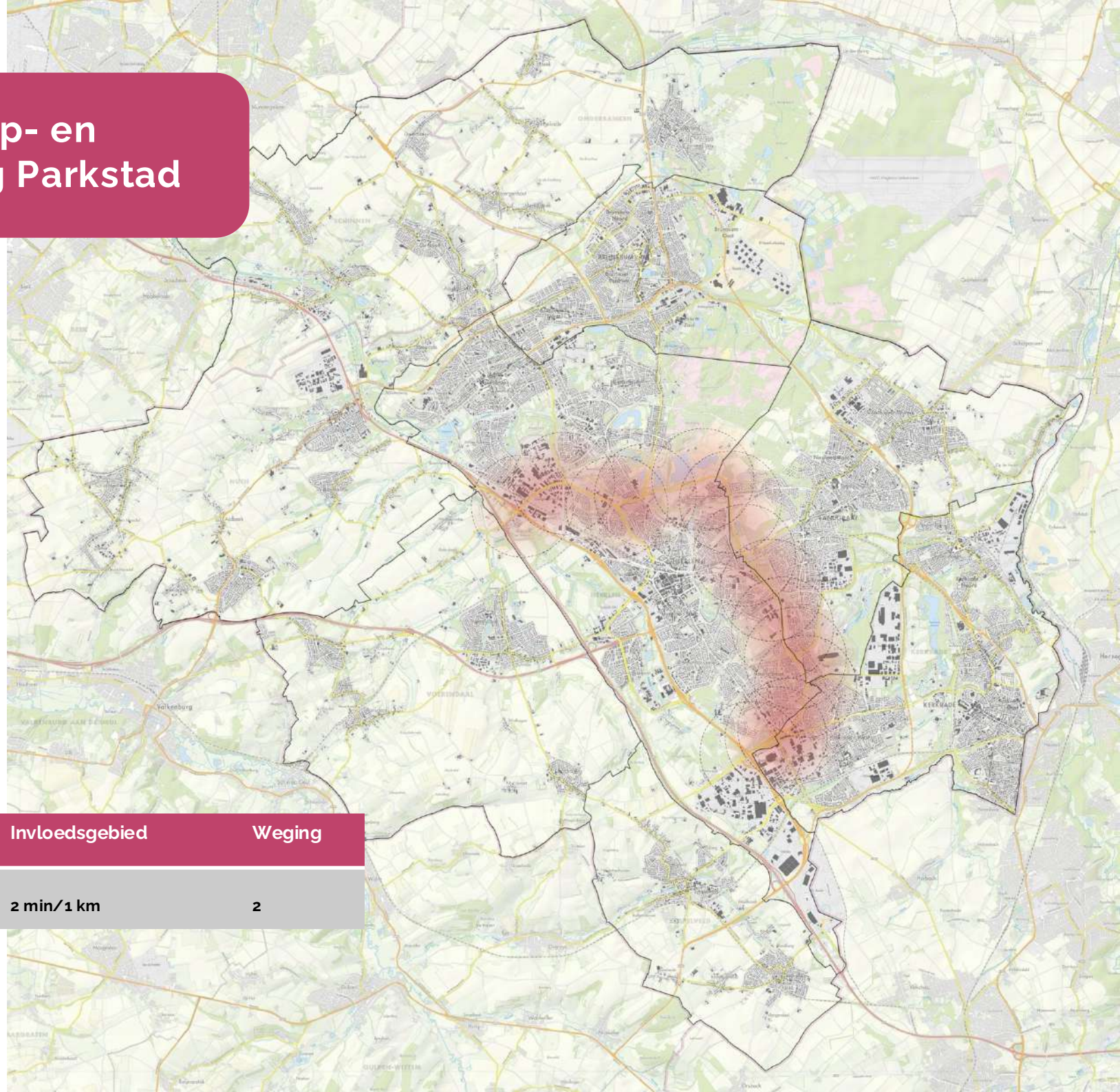
**Nabijheid grote wegen**

- Oprit oprit buitenring
- Oprit Prov. wegen

5 min/3 km  
3 min/2 km

5  
3

## 4. Invloedszones op- en afritten binnenring Parkstad



Vestigingsfactor

Invloedsgebied

Weging

**Nabijheid grote wegen**

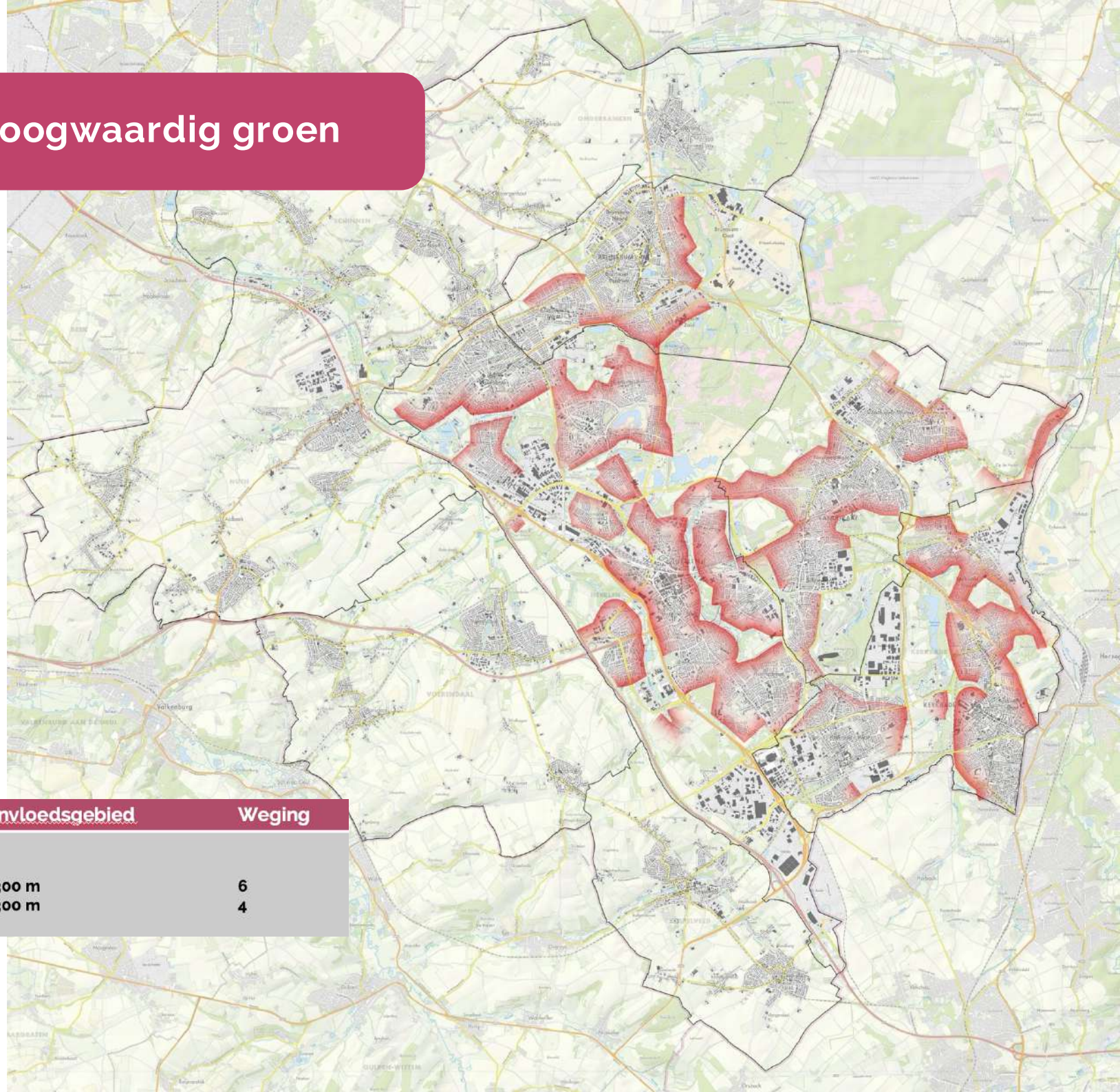
- Oprit Binnenring

2 min/1 km

2

## 5. Invloedszones hoogwaardig groen

Voor de bepaling van de groengebieden, zijn enkel de gebieden opgenomen die zijn verbeeld in de intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad (2011)



### Vestigingsfactor

### Invloedsgebied

### Weging

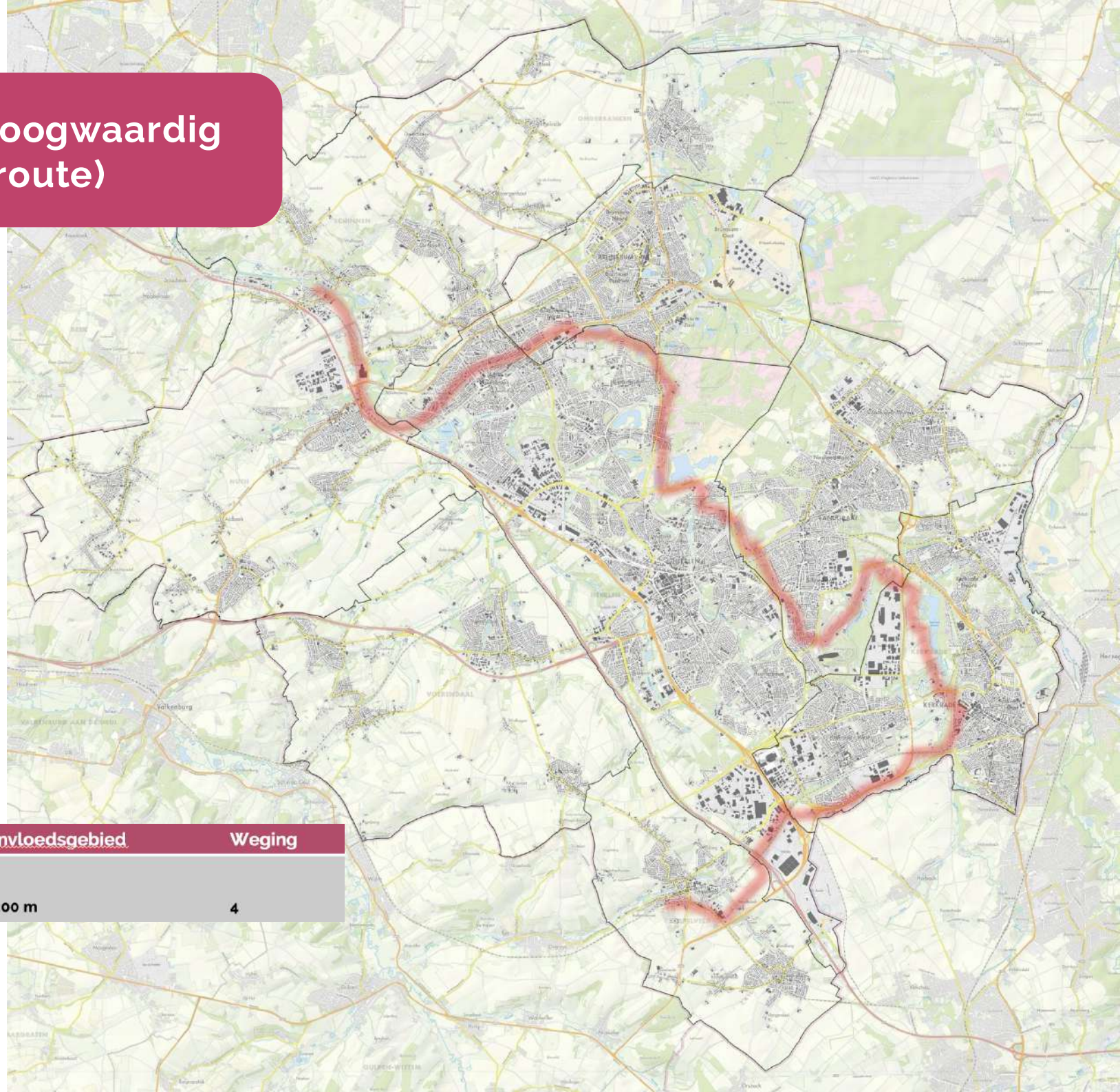
#### Nabijheid groen/parken

- Groot groen
- Middelgroot groen

300 m  
300 m

6  
4

## 5. Invloedszones hoogwaardig groen (Parkstadroute)



Vestigingsfactor

Invloedsgebied

Weging

Nabijheid groen/parken

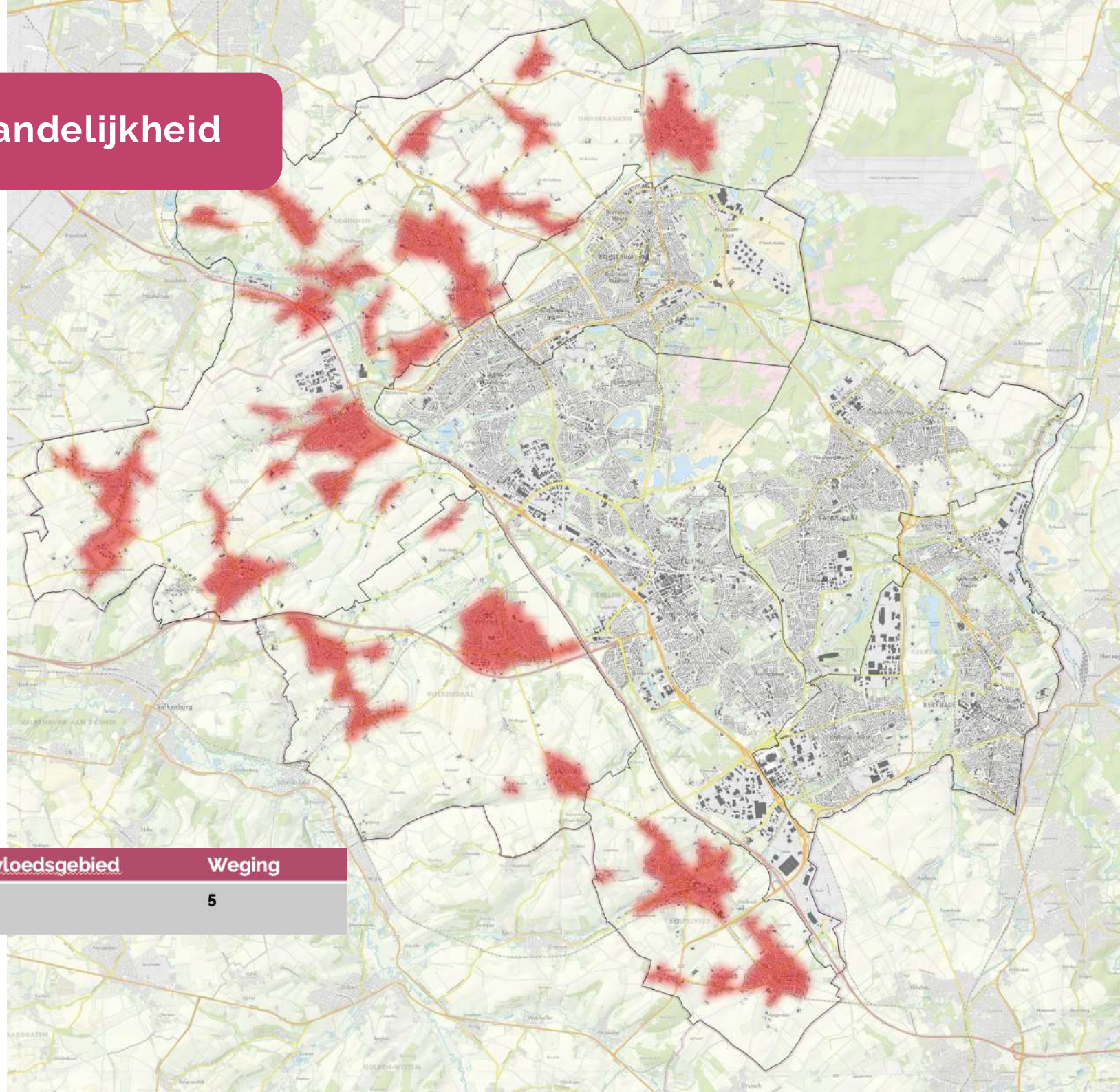
- Parkstadroute

300 m

4

## 6. Invloedszones landelijkheid

Enkel de dorpen en gehuchten uit de 3 landelijke gemeenten zijn hier opgenomen. Alle andere gebieden vallen onder het stedelijk gebied.



Vestigingsfactor

Invloedsgebied

Weging

Landelijk wonen

5



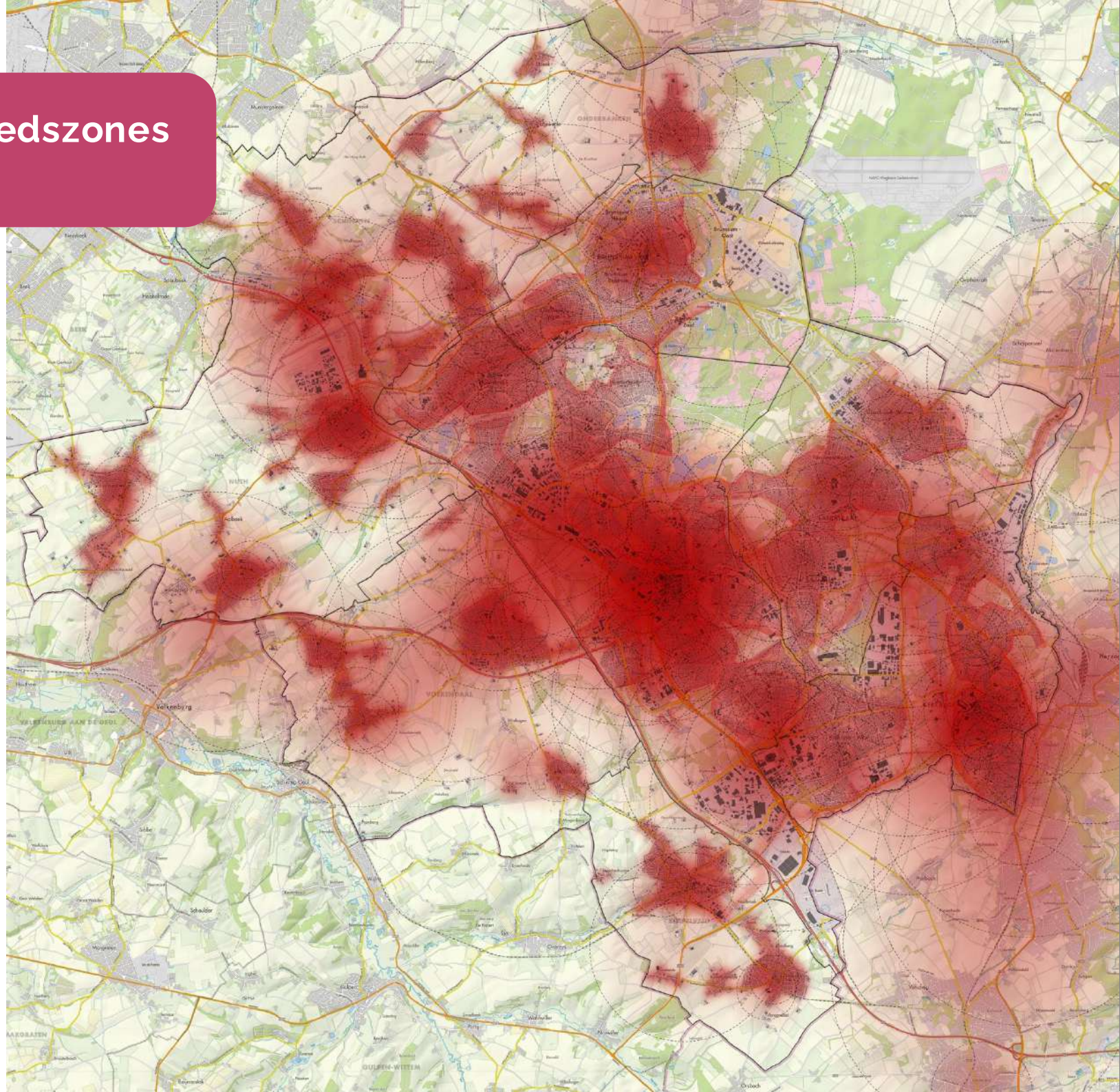
7

# KANSENKAARTEN WONEN

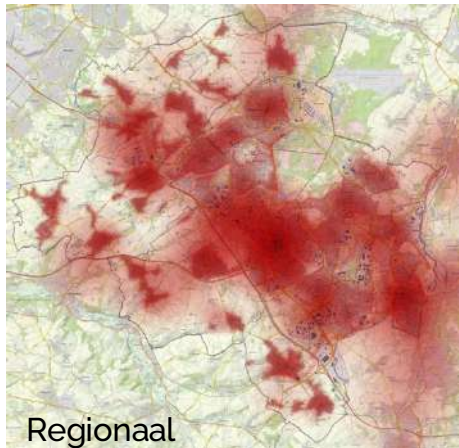
Parkstad Limburg

# Superpositie invloedszones regionaal

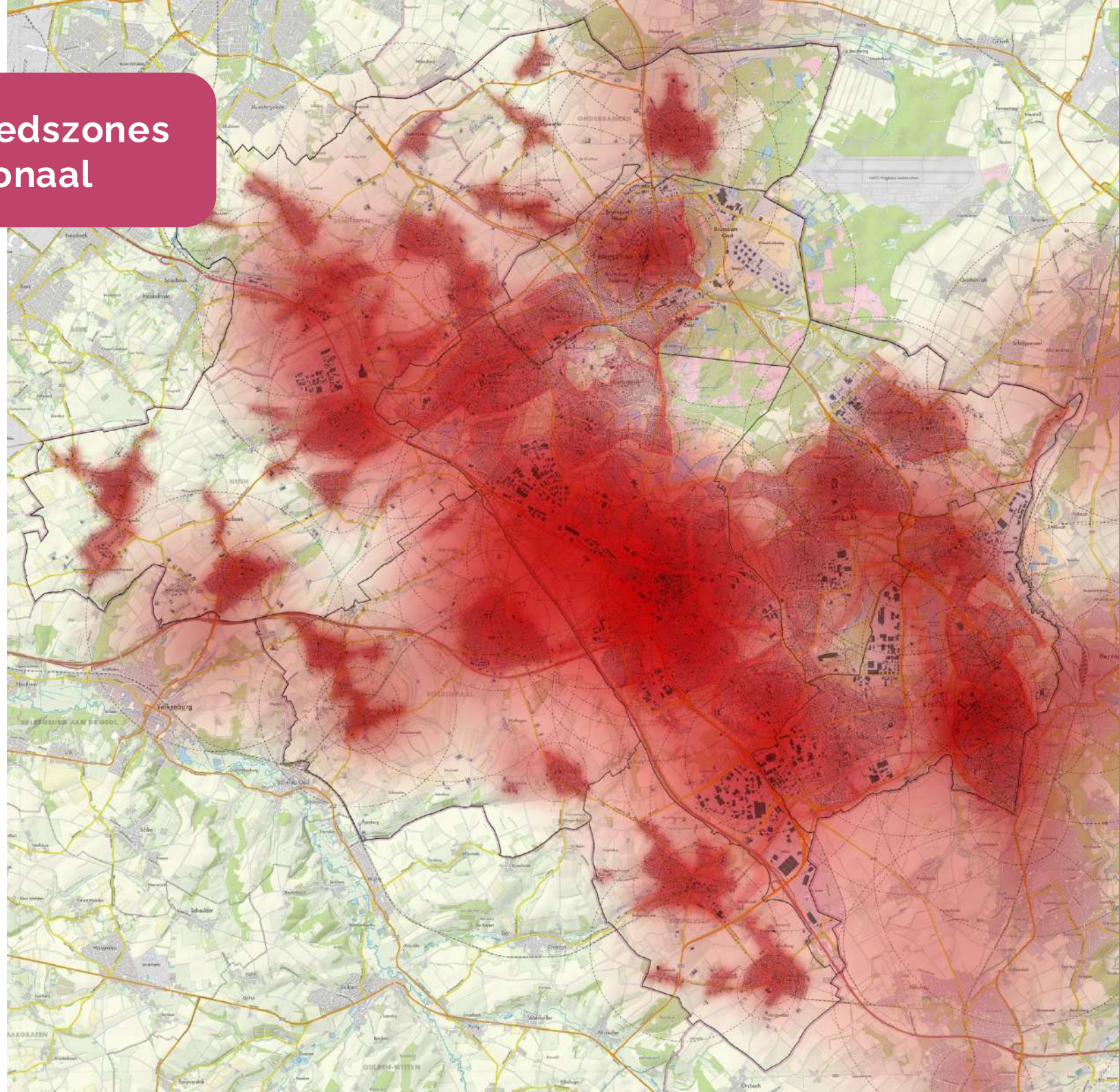
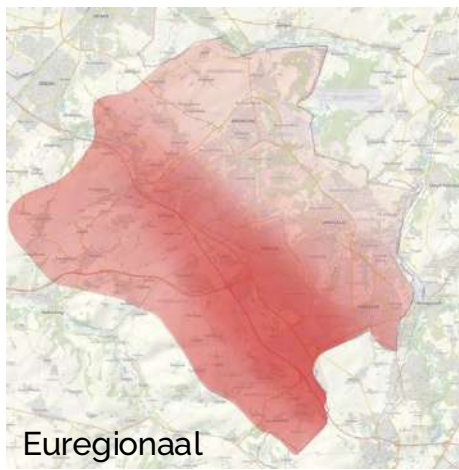
Vestigingsfactor regionaal	Invloedsgebied	Weging
<b>Nabijheid OV-knooppunt</b>		
• Regionaal Treinstation	1500 m	8
• Treinstation klein	800 m	4
• Regionaal busstation	800 m	6
• Strategische bushaltes	500 m	3-4
<b>Nabijheid Grote wegen</b>		
• Oprit Snelweg	5 minuten, 3 km	5
• Oprit Buitenring	5 minuten, 3 km	2
• Oprit Prov. weg overig	3 minuten, 2 km	2
• Oprit Binnenring	2 minuten, 1 km	1,5
<b>Nabijheid winkelvoorzieningen</b>		
• Regionaal centrum	1500 m	8
• Woonboulevard/Roda Boulevard	1500 m	5
• Stadsdeelcentrum	1000 m	5
• Boodschappencentrum	750 m	4
• Buurtcentrum	500 m	3
• Winkelclusters Duitsland	3000 m	3
• Solitaire supermarkt Duitsland	1500 m	3
<b>Landelijk wonen</b>		
		7
<b>Nabijheid groen/parken</b>		
• Groot groen	300 m	6
• Middelgroot groen	300 m	4
• Parkstadroute	300 m	4
<b>Nabijheid basisschool</b>		
	600 m	3



# Superpositie invloedszones regionaal + euregionaal



+

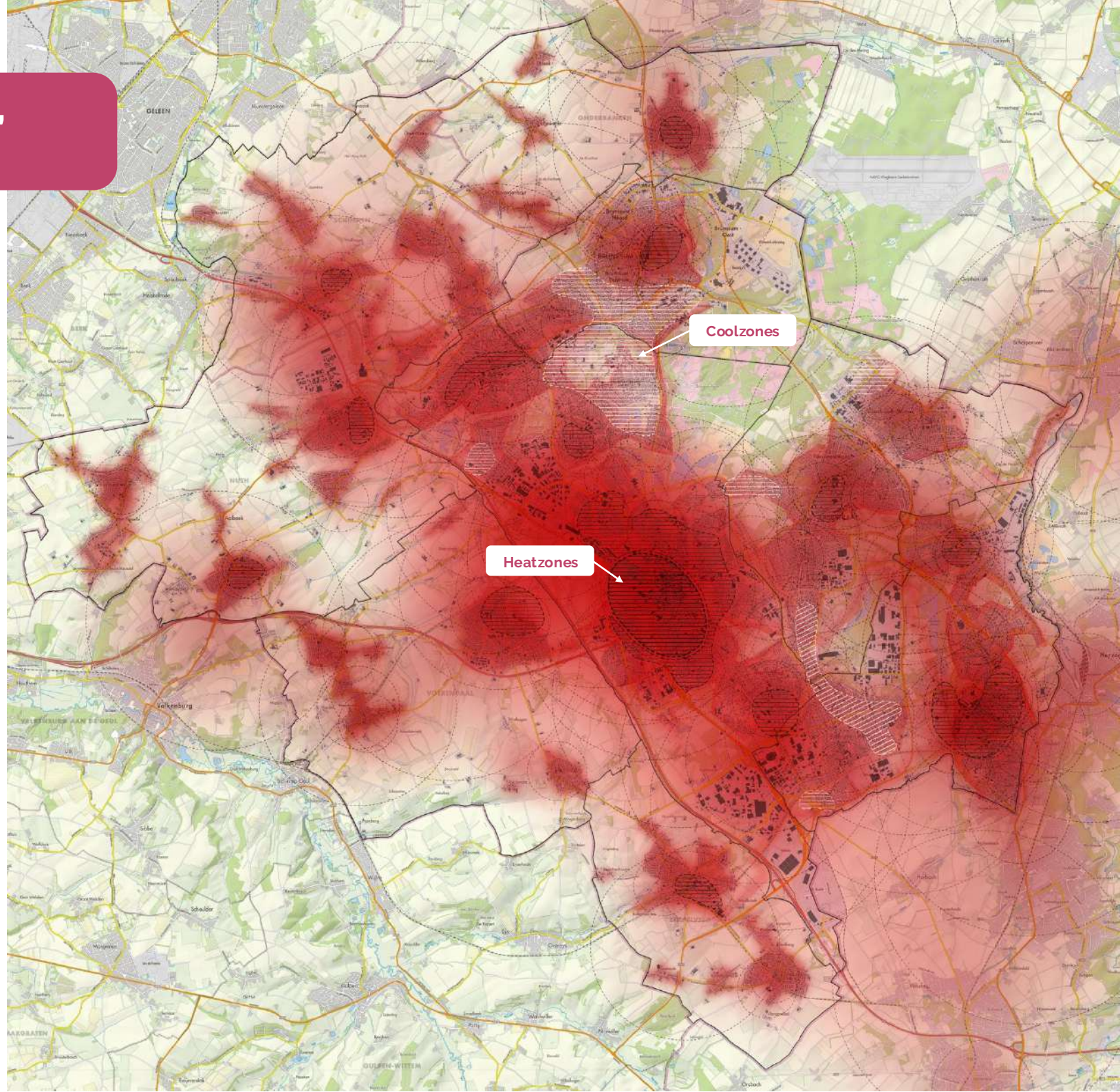


## 'Heat & Coolzones'

De zwart gearceerde gebieden betreffen zg. **'Heatzones'**. Dit zijn de gebieden met de meest diep rode tinten. Oftewel de meest kansrijke gebieden voor de ontwikkeling van woningbouw.

De wit gearceerde gebieden betreffen zg. **'Coolzones'**. Dit zijn minder kansrijke gebieden m.b.t. de ontwikkeling van woningbouw.

Daarmee is niet gezegd dat deze gebieden op termijn niet ook kunnen worden doorontwikkeld tot 'Heatzones'. Daarvoor zullen er nieuwe voorzieningen (OV, winkels, scholen, etc.) in dat gebied moeten worden toegevoegd.

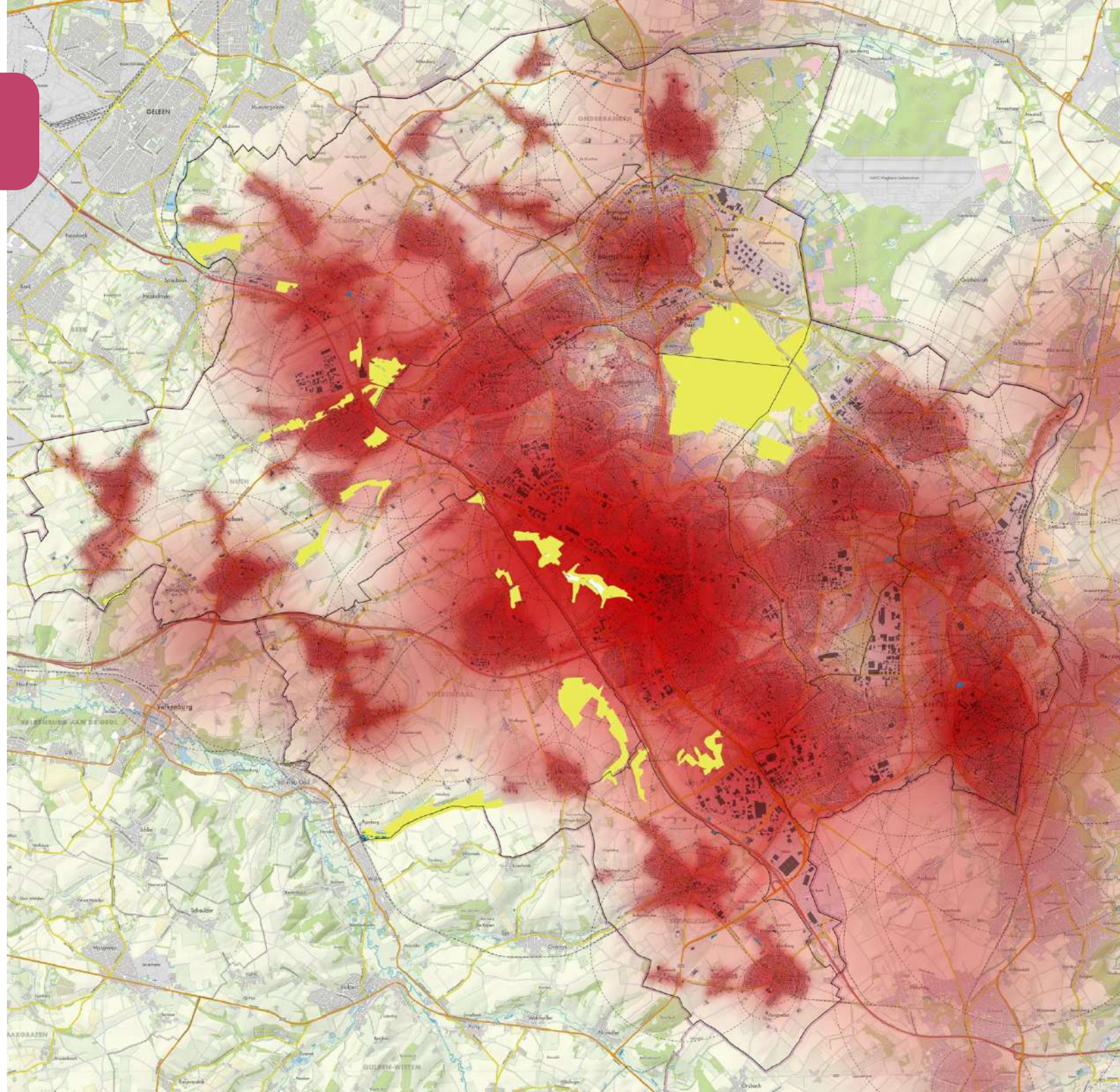


# Belemmeringen

In bepaalde gebieden is woningbouw wettelijk niet mogelijk.

De volgende uitsluitingszones voor woningbouw zijn opgenomen in deze kaart:

- Natura 200 gebieden (geel)
- Waterveiligheidszone H6 (blauw). Deze zones zijn onveilig voor mensen en voertuigen, alle gebouwen kwetsbaar voor falen (instortingsgevaar)

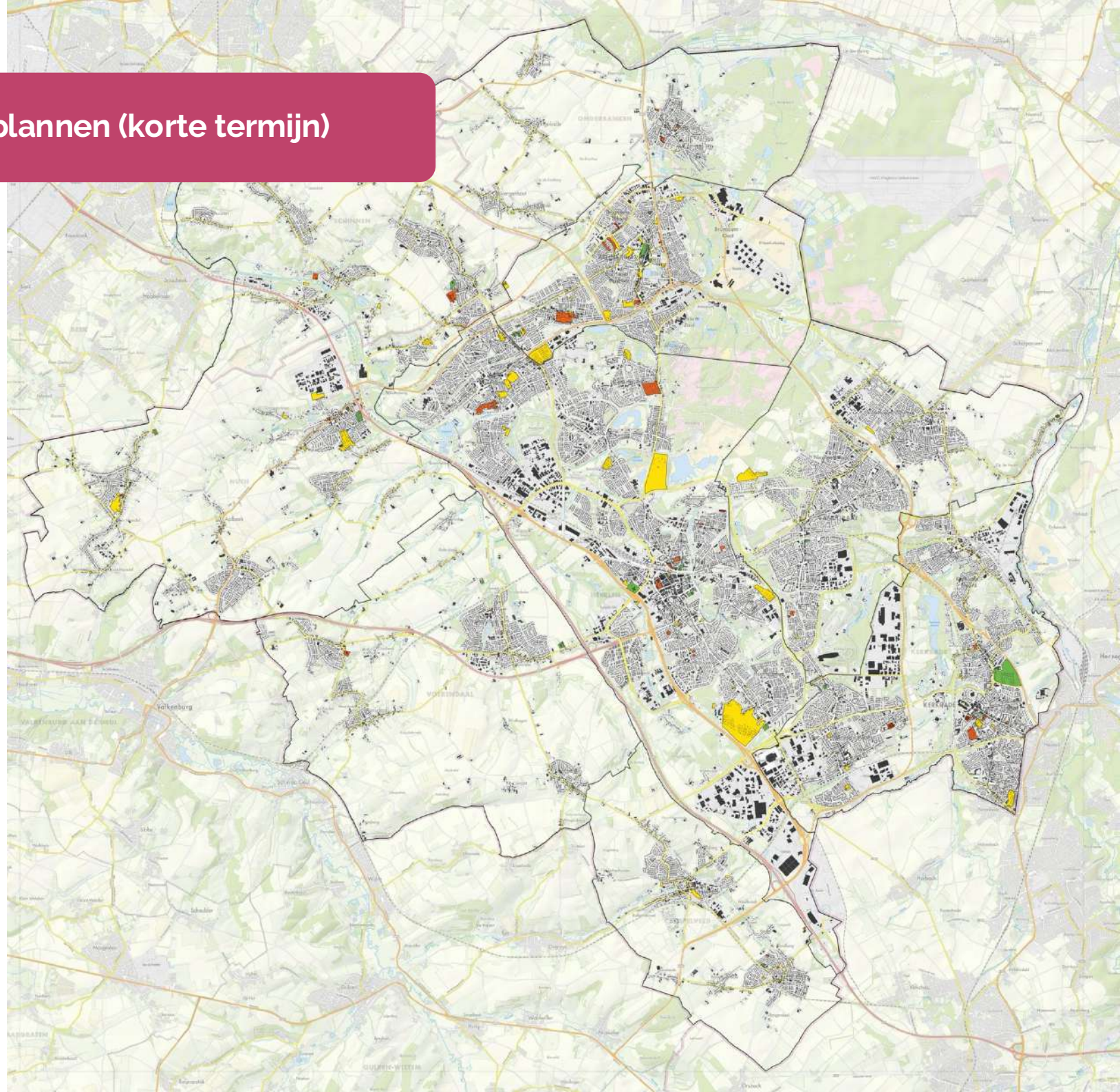


8.

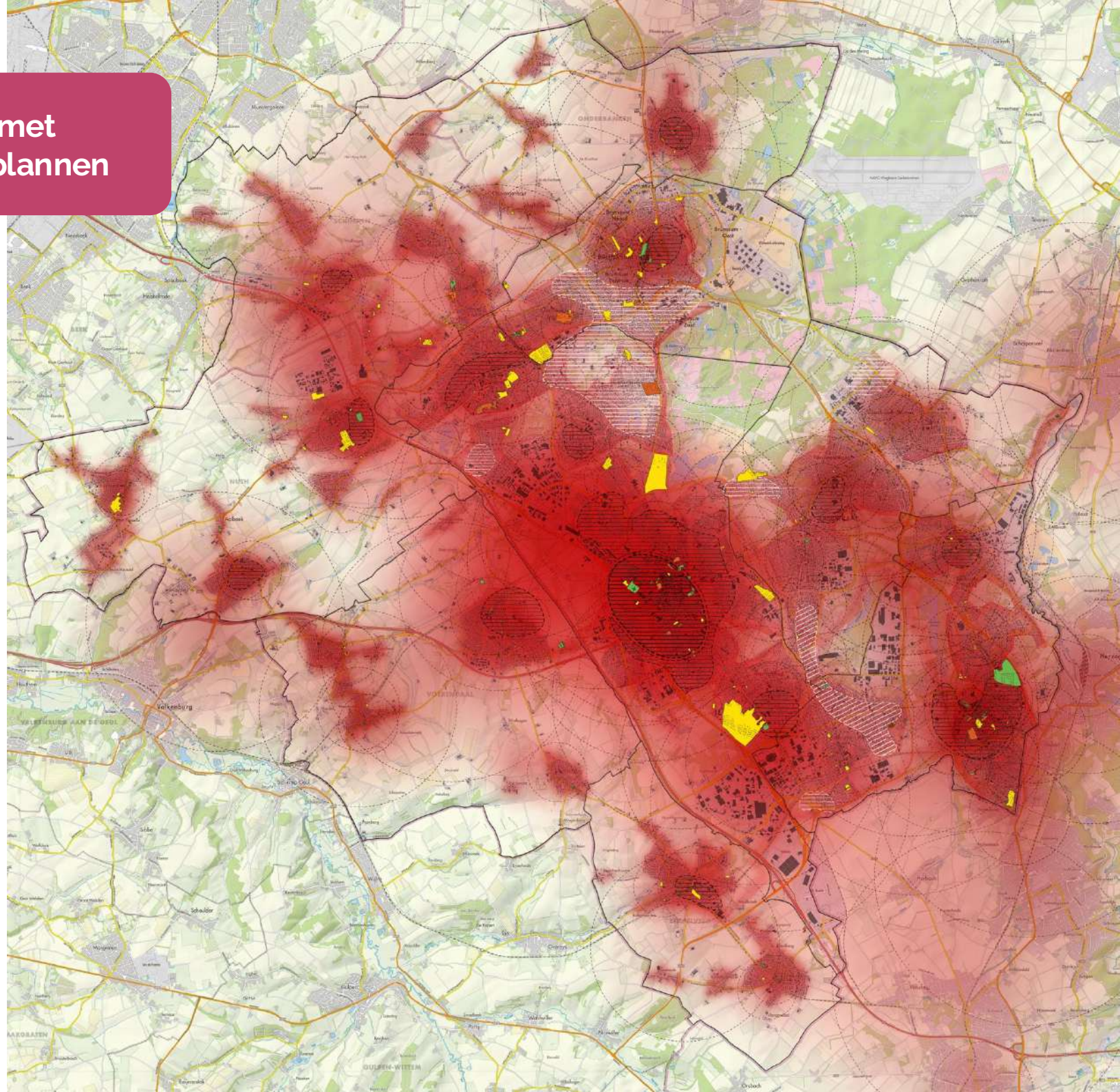
# Toets Heatmap kaart

**Zijn de bekende woningbouwplannen (korte termijn)  
gelegen op planologisch meest geschikte plekken  
(Heatzones)?**

## Bekende woningbouwplannen (korte termijn)



## Superpositie Heatmap met bekende woningbouwplannen



9.

# Interpretatie Heatmap kaart

# Structuurversterking

De Heatmapkaart toont de plekken waar woningbouwontwikkeling ruimtelijk-planologisch wenselijk is. Een belangrijke vraag is op welke wijze de kaart een bijdrage kan leveren aan meer complexere ruimtelijke vraagstukken. Daarbij kan gedacht worden aan de vraag op welke plek binnen matig leefbare wijken, het best nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Of de vraag waar kan het best in een wat hogere bebouwingsdichtheid kan worden gebouwd.

In dit hoofdstuk worden 4 stellingen geformuleerd die een ruimtelijk structuurversterkend effect hebben op de regio. Vervolgens worden deze stellingen geconfronteerd met de Heatmap kaart. De Heatmapkaarten kunnen enkel vanuit het nabijheidsprincipe (regionaal + euregionaal) een onderbouwing op de geformuleerde stellingen geven. Uiteraard betreft dit één laag binnen een breder, nog te ontwikkelen, afwegingskaders.

## Structuurversterkende stellingen:

1. Nieuwe woningbouw kan een bijdrage leveren aan de versterking van leefbaarheid in bepaalde wijken
2. Er kan er verder ruimtelijk verdicht worden binnen het stedelijk gebied
3. Woningbouw een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuurversterking van de regio d.m.v. transformatie van bepaalde 'rommelzones'
4. Nieuwe woningbouw kan slecht woningbestand vervangen en daarmee wijken aantrekkelijker maken

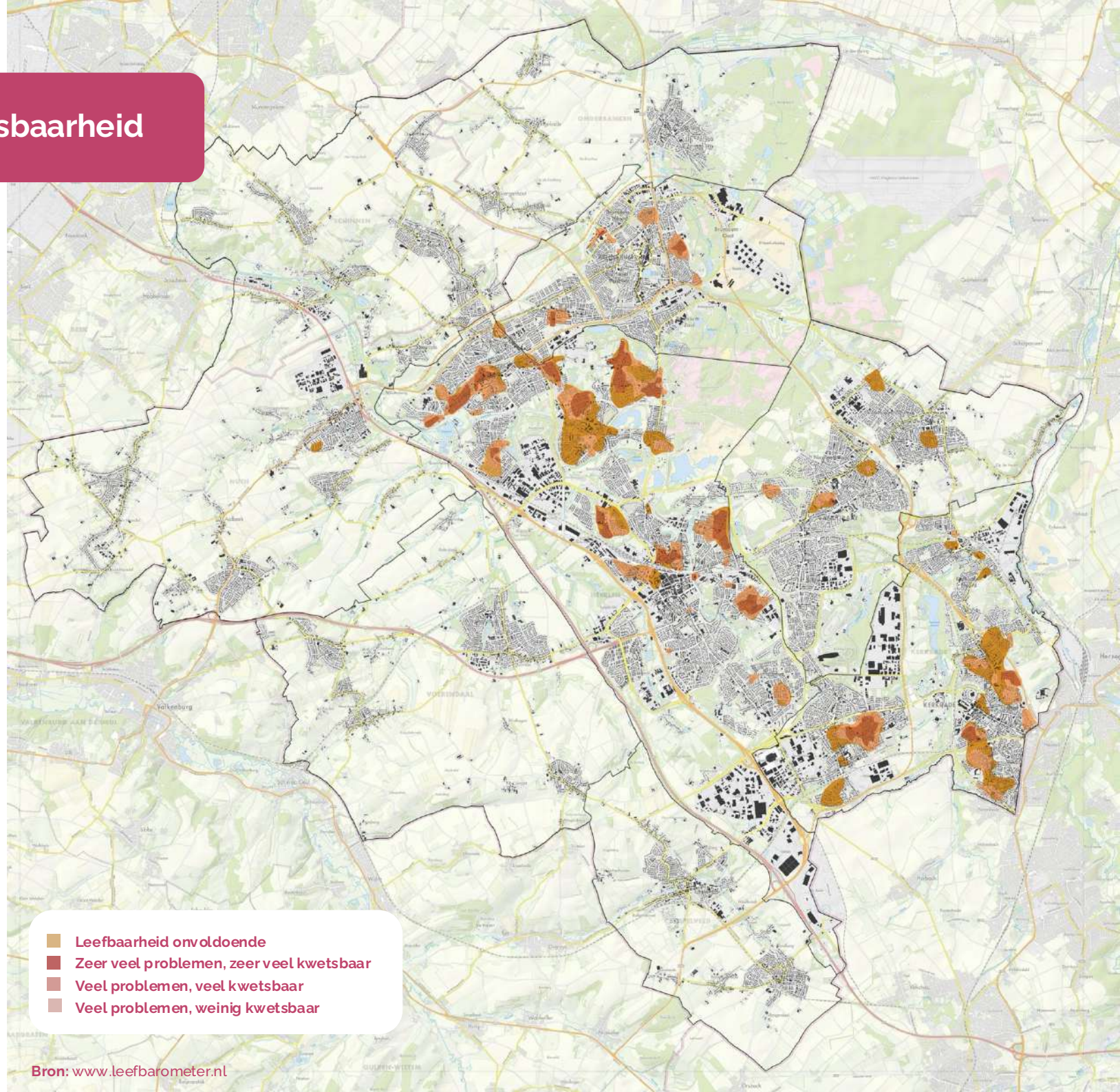
**1.**

**Nieuwe woningbouw kan een bijdrage  
leveren aan de versterking van  
leefbaarheid in bepaalde wijken**

**Stelling:**

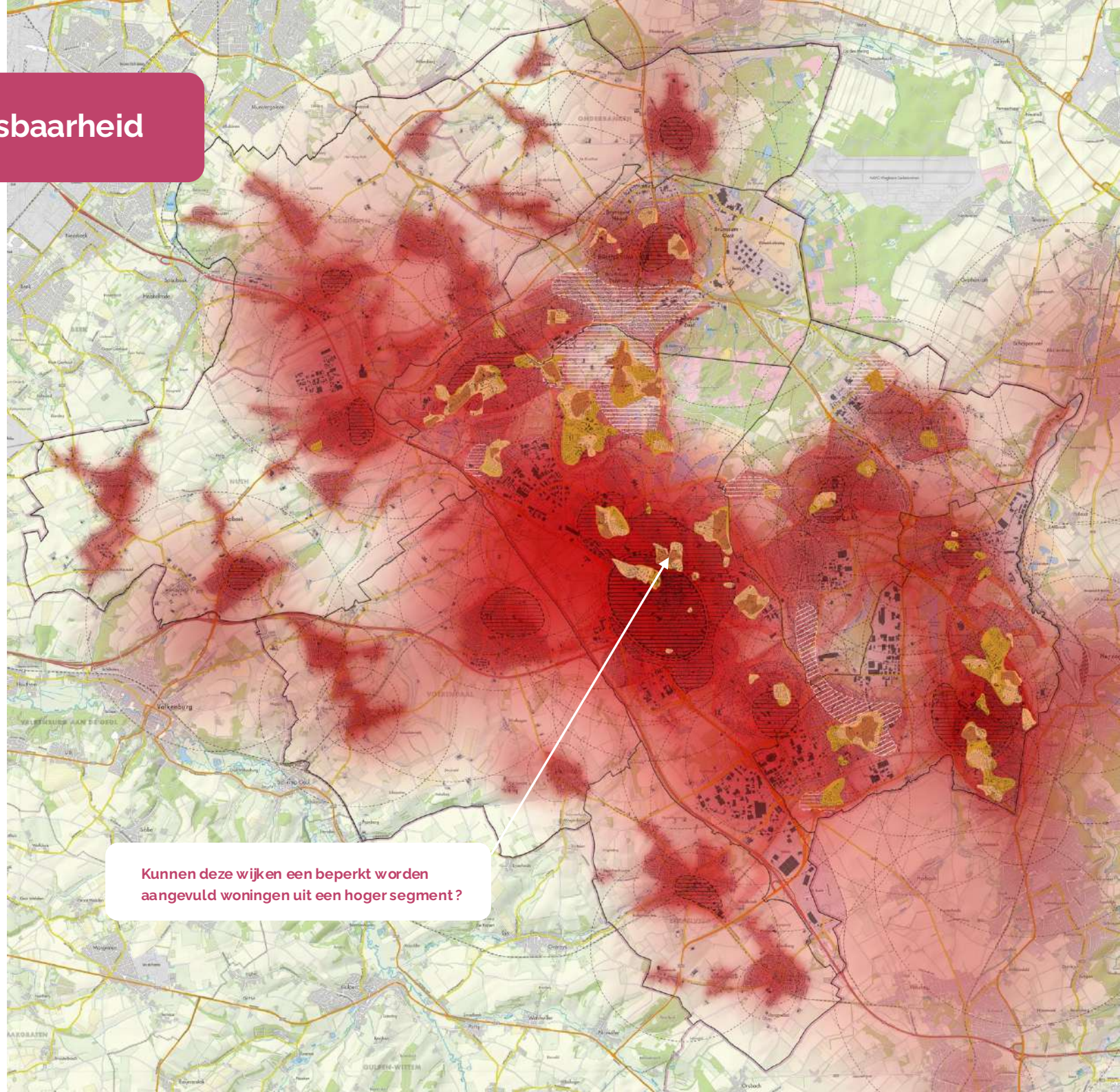
**Door in kwetsbare wijken woningen van een 'hoger  
segment' toe te voegen, kan de diversiteit en de  
leefbaarheid, mits juist gedoseerd, worden vergroot**

# 1. Leefbaarheid & kwetsbaarheid



- Leefbaarheid onvoldoende
- Zeer veel problemen, zeer veel kwetsbaar
- Veel problemen, veel kwetsbaar
- Veel problemen, weinig kwetsbaar

# 1. Leefbaarheid & kwetsbaarheid



Kunnen deze wijken een beperkt worden  
aangevuld woningen uit een hoger segment ?

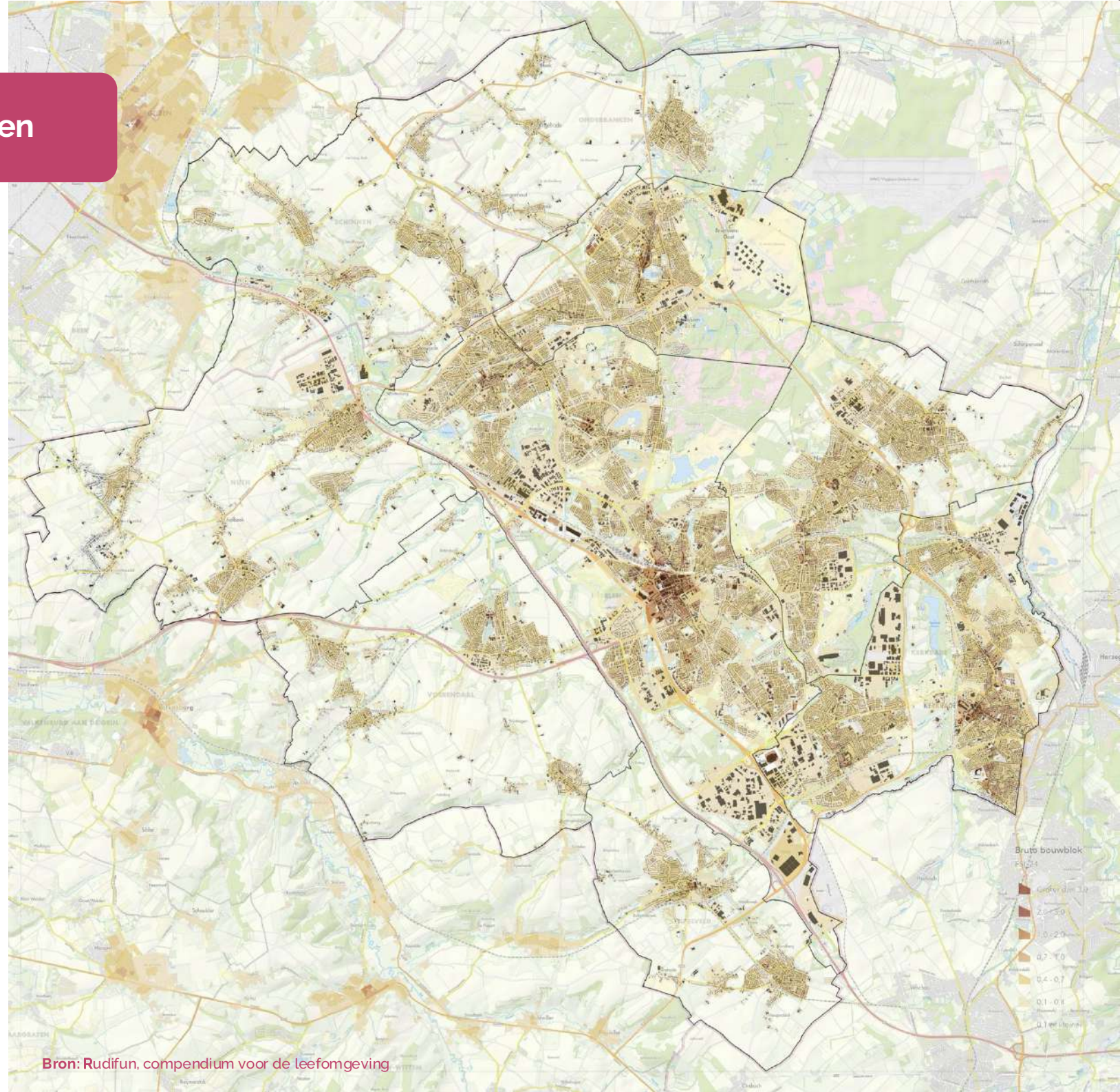
**2.**

**Er kan ruimtelijk worden verdicht in het  
stedelijk gebied**

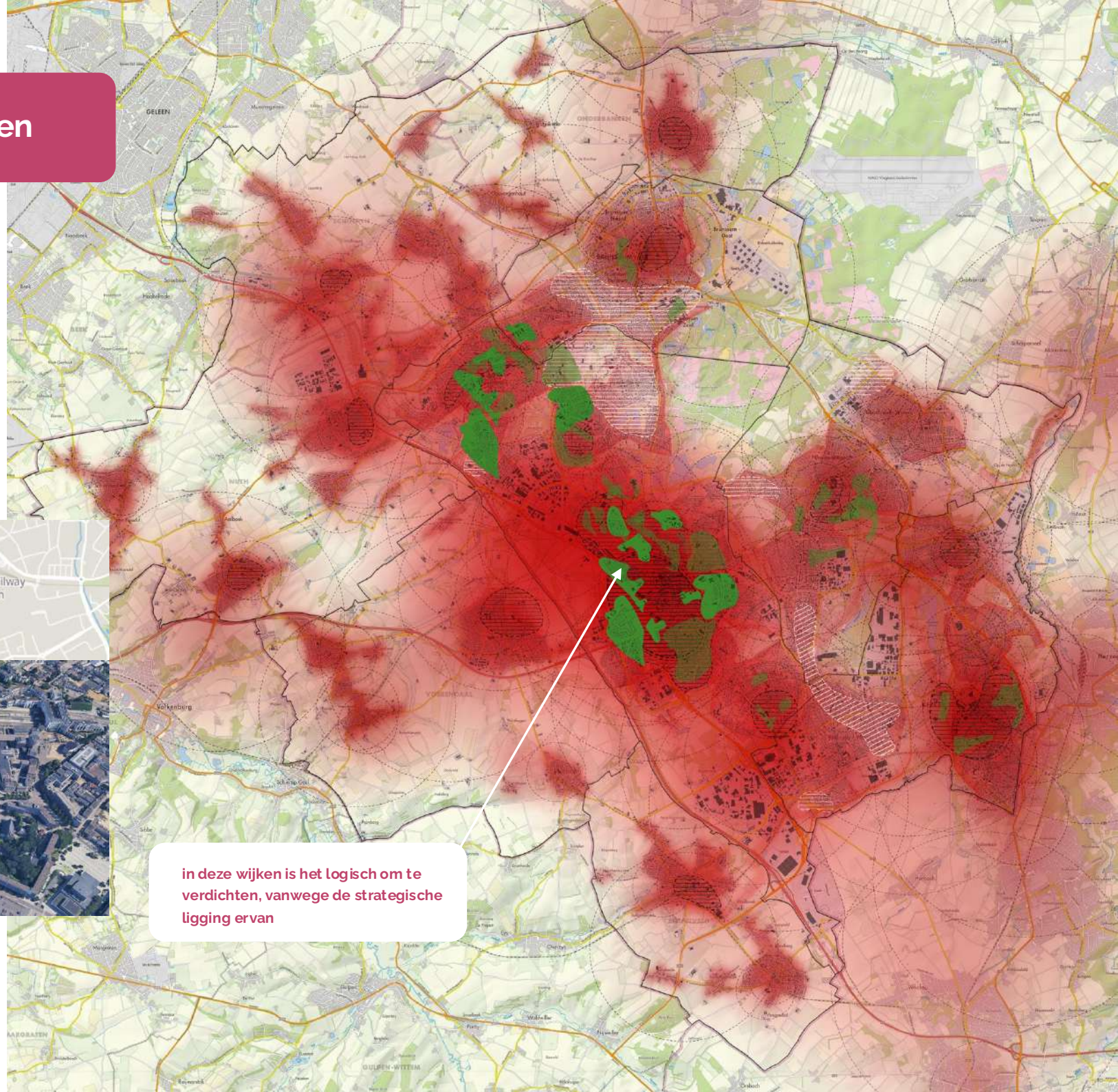
**Stelling:**

**Het ruimtelijk verdichten in heatzones is  
wenselijk en logisch en er is ruimte genoeg**

## 2. Ruimtelijke dichtheden



## 2. Ruimtelijke dichtheden



in deze wijken is het logisch om te verdichten, vanwege de strategische ligging ervan

Voorbeeld: Eikenderveld

### 3.

## **Woningbouw een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuurversterking van de regio d.m.v. transformatie van bepaalde rommelzones**

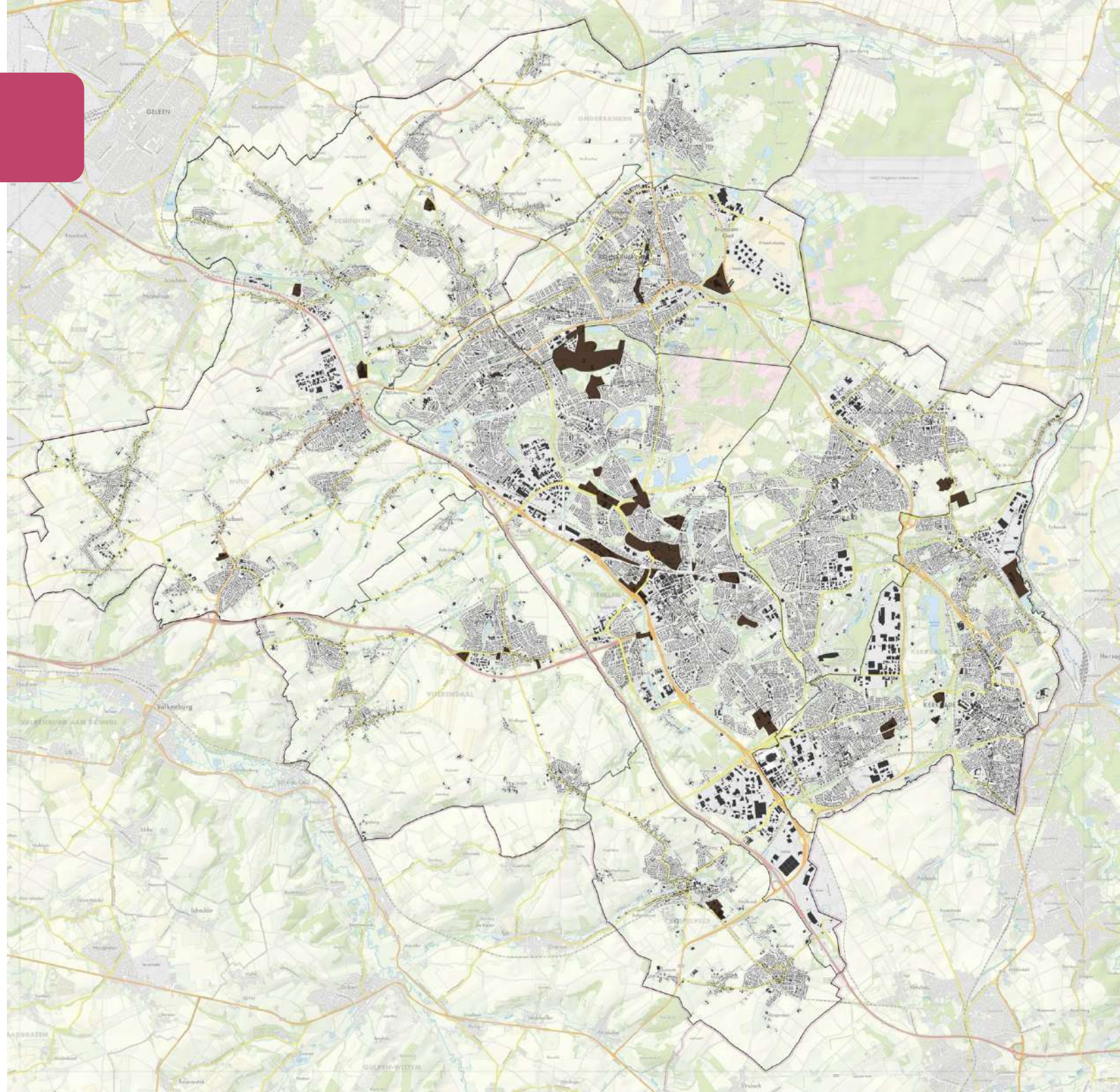
#### **Stelling:**

**Rommelzones zijn vaak gelegen op strategische plekken  
en daarmee in potentie interessant voor woningbouw**

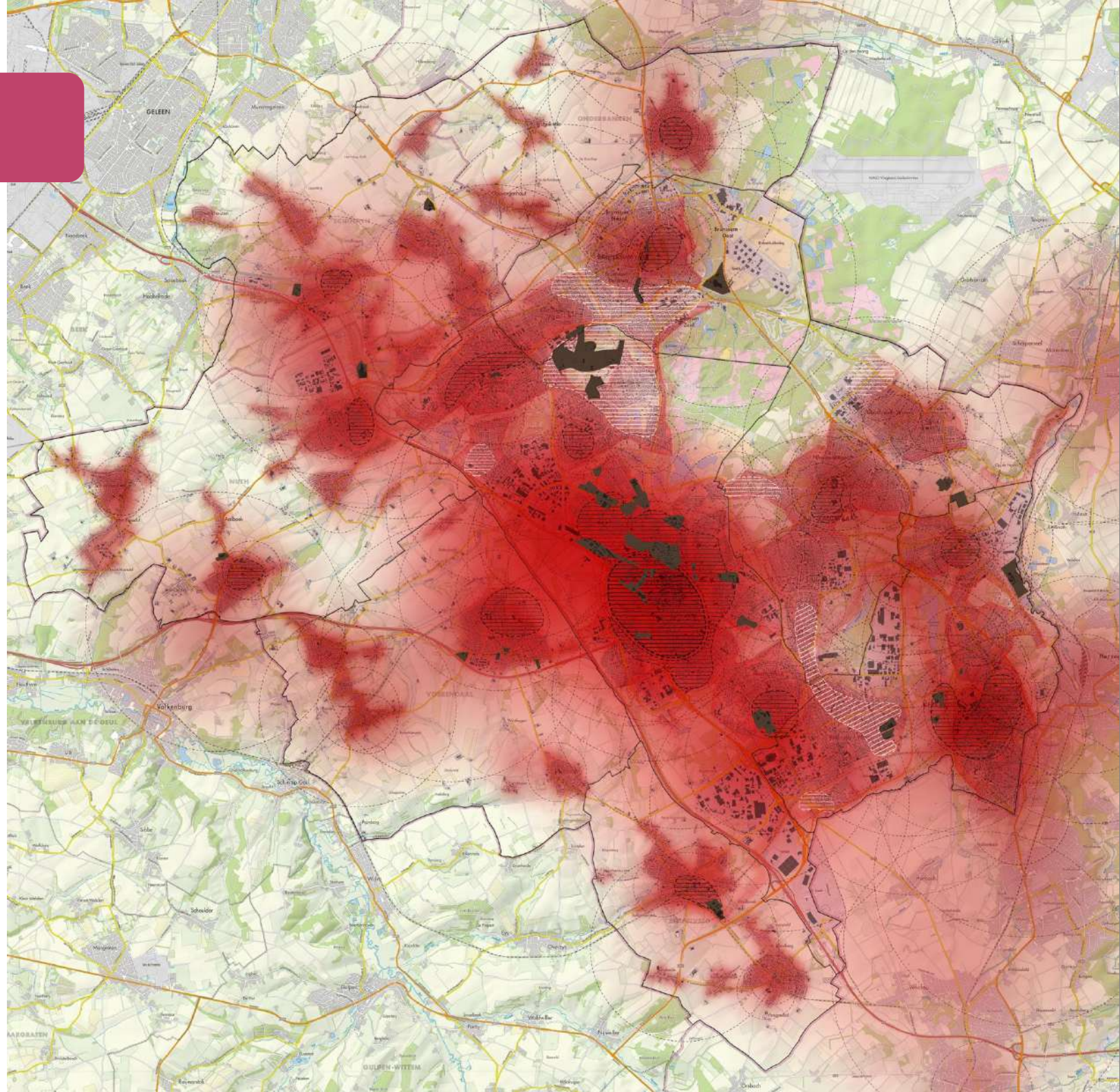
### 3. 'Rommelzones'

Rommelzones zijn gebieden met een zwakke en onsaamenhangende ruimtelijke structuur.

Deze kaart is tot stand gekomen met inbreng van alle gemeenten, m.u.v. de gemeente Heerlen. Deze rommelzones zijn een interpretatie van Studio BNL en dienen nog te worden afgestemd met de gemeente Heerlen.



### 3. 'Rommelzones'



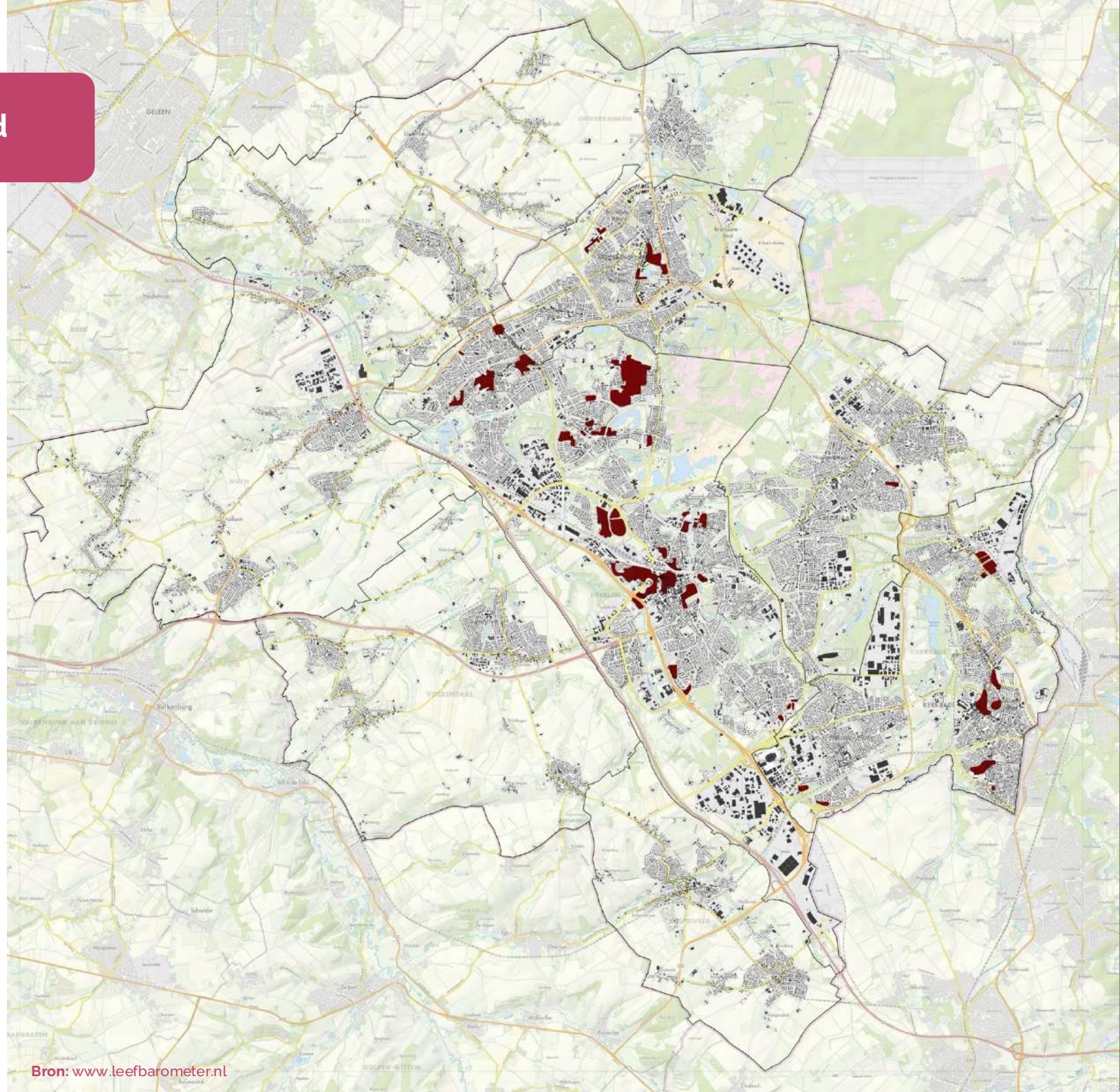
4.

**Nieuwe woningbouw kan slecht woningbestand  
vervangen en daarmee wijken aantrekkelijker maken**

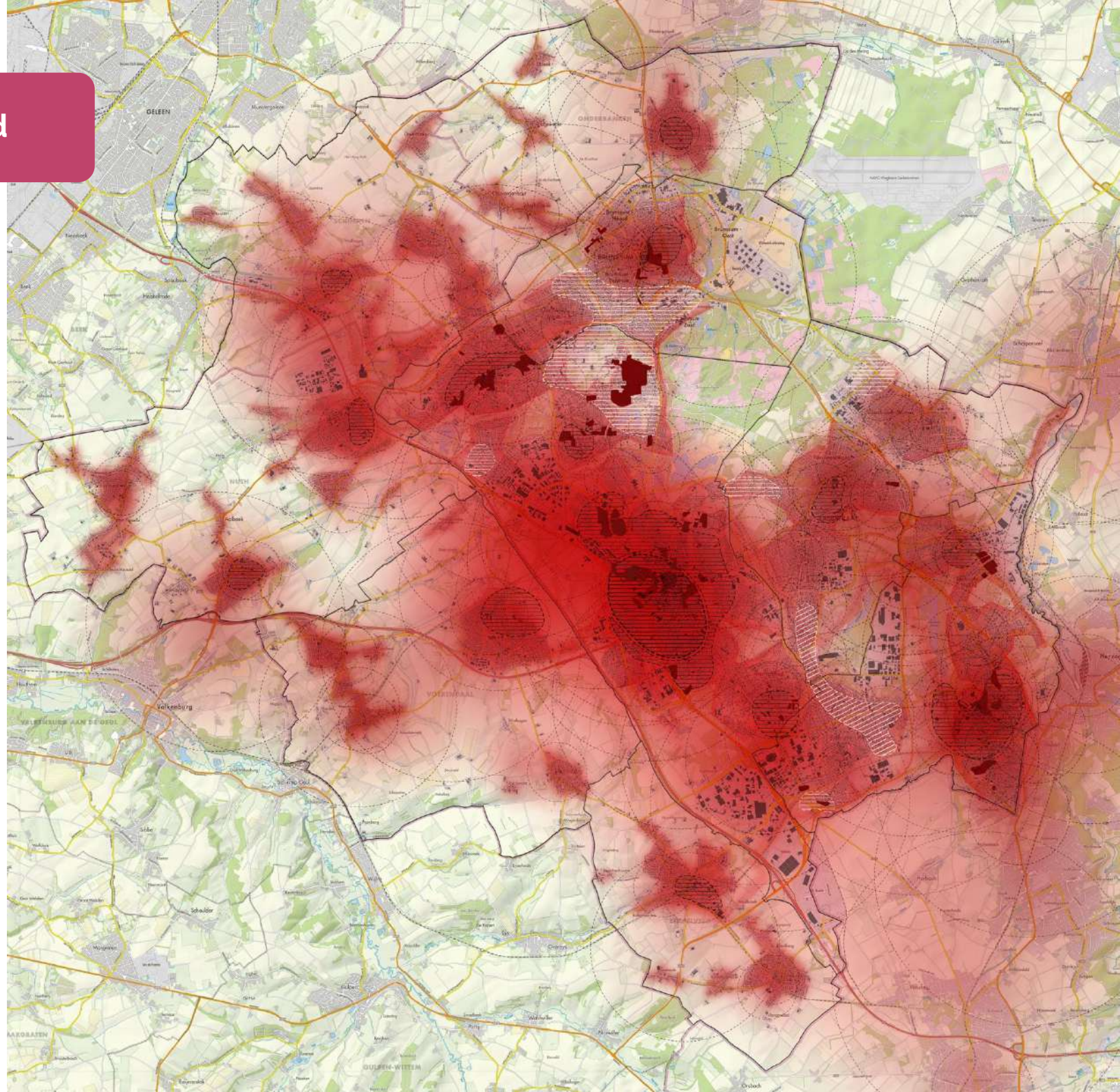
**Stelling:**

**Door op grote schaal het woningbestand te verbeteren  
ontstaan aantrekkelijke en leefbare wijken**

## 4. Zwak woningbestand



## 4. Zwak woningbestand



[roelmeertens@studiobnl.eu](mailto:roelmeertens@studiobnl.eu)

Cannerweg 122A 6213 BJ Maastricht (NL)

[thierrygoossens@studiobnl.eu](mailto:thierrygoossens@studiobnl.eu)

Stukkenstraat 10 3960 Bree (B)

[www.studiobnl.eu](http://www.studiobnl.eu)

studio

**B**  
**NL**

makers van  
stad en land