



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES  
Markt 78  
6211 CL Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Limmel

BEHANDELD DOOR  
A.E.N. Albers

E-MAILADRES  
albert.albers@maastricht.nl

DATUM  
11 december 2015  
VERZONDEN 11 DEC. 2015  
TELEFOONNUMMER  
043 350 5116

FAXNUMMER

BIJLAGEN

--

ONZE REFERENTIE  
2015-42770

UW REFERENTIE

--

Geachte raadsleden,

Tijdens het raadsdebat over de crisishulp opvang op 13 oktober jl. heeft de burgemeester de toezegging gedaan dat het college komt met een overzicht van de thema's die spelen in Limmel. Ook is tijdens dit debat vastgesteld dat er geen raadsmeerderheid is voor een directe koppeling of compensatie van maatregelen in Limmel als gevolg van het AZC-dossier. Dit dossier is daarom in deze raadsinformatiebrief niet meegenomen. Conform toezegging in de raad heeft het college een zogenaamde dossierhouder aangewezen en dat is ondergetekende. Graag informeer ik u conform de afspraak over de laatste stand van zaken van de verschillende thema's. Om dit in het juiste perspectief te plaatsen eerst een beknopte terugblik en beschrijving van de huidige omstandigheden.

De gemeente en andere partijen hebben de afgelopen jaren € 30 miljoen geïnvesteerd in Limmel. De investeringen houden echter niet op. Evenzeer waar is echter dat de aanpak van enkele dossiers, waaraan de buurt veel waarde hecht, vertraging heeft opgelopen. Dit heeft onder meer te maken met veranderde omstandigheden als gevolg van wetwijzigingen door de rijksoverheid die gevolgen hebben voor bijvoorbeeld de investeringsmogelijkheden van de corporaties. Denk daarbij aan de Woning- en Huisvestingswet waardoor corporaties verplicht zijn zich te concentreren op hun kerntaak en beperkingen opgelegd krijgen om in andere onderwerpen te investeren. Maar ook het financieel toezicht door de rijksoverheid op de corporaties is verscherpt wat soms leidt tot beperktere mogelijkheden te investeren in bijvoorbeeld nieuwbouw. Ook zijn de financiële mogelijkheden beperkt als gevolg van gewijzigd rijksbeleid. Zo heeft de Verhuurdersheffing grote gevolgen voor de investeringscapaciteit van de corporaties en het afschaffen van ISV voor de financiële mogelijkheden van de gemeente. Ook is het onvermijdelijk dat het algemeen (stedelijk) belang soms botst met het door de bewoners gevoelde belang van de buurt. De gemeente heeft vanwege de hiervoor genoemde gewijzigde omstandigheden daarom de afgelopen twee jaar de wijkenaanpak moeten wijzigen. Op dit moment herijken we aanvullend de totale aanpak van de herstructurering en de daarbij behorende financiën.

Hierbij de stand van zaken van dit moment van een aantal relevante lopende thema's en dossiers:

## De Hoolhoes-locatie

Kernopgave in het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Limmel/Nazareth is de ontwikkeling van de Hoolhoes-locatie met woningbouw, een Integraal KindCentrum (IKC) en winkel(s). De gemeente

Raadsinformatiebrief



DATUM  
11 december 2015

heeft hierin de afgelopen jaren (deels met anderen) veel geïnvesteerd via het ondergronds leggen van de hoogspanningslijnen, de aanleg van de spooronderdoorgang, het maken van een voor het publiek toegankelijk park in de kasteeltuinen, de herinrichting van de groenvoorziening, de start van de bouw van het IKC half oktober 2015 en de vernieuwing van het volkstuintencomplex waar bewoners hun eigen groenten en fruit kunnen kweken.

Limmel en Nazareth zijn nu fysiek beter met elkaar verbonden en er is ruimte gemaakt voor het nieuwe centrum Hoolhoes. Voor een succesvolle ontwikkeling daarvan is de gemeente echter ook afhankelijk van andere partijen. Pijnpunt is momenteel de vestiging van een supermarkt en in het kielzog daarvan de woningbouw door Woonpunt. De gemeente heeft haar verantwoordelijkheid genomen en probeert de ontwikkeling vlot te trekken. Ze hield een marktoriëntatie waaruit bleek dat diverse marktpartijen interesse hebben in onderdelen van de Hoolhoes-plannen. Dit kan de impasse mogelijk doorbreken. Daarvoor moeten de afspraken uit het WOP met Woonpunt worden heroverwogen en waar nodig opnieuw ingevuld. Het overleg hierover is in volle gang. De inzet is om vóór 1 april 2016 de markt te benaderen. Gevolg is dat de ontwikkeling van Hoolhoes helaas meer tijd in beslag neemt dan oorspronkelijk de bedoeling was.

#### **Basisschool 't Spoor Askalonstraat**

In afwachting van de ingebruikname van het IKC 'de Geluksvogel' op de Hoolhoes-locatie en de realisering (augustus 2015) van de Internationale Schakelklas (ISK) in de voormalige basisschool in Nazareth, zijn de kinderen van Limmel en Nazareth ondergebracht in basisschool 't Spoor aan de Askalonstraat in Limmel. Zij verhuizen begin november 2016 naar het nieuwe IKC op Hoolhoes. De direct omwonenden 't Spoor hebben een voorkeur voor sloop van het schoolgebouw en de gymzaal. Na onderzoek is dit ook voor de gemeente de meest wenselijke optie, al zijn ook andere opties bespreekbaar. De toekomst van de school komt aan de orde bij de herijking van de herstructurering. De uitgangspunten hiervoor worden, samen met de herijking van de stedelijke programmering woningbouw, in maart 2016 aan de raad voorgelegd. In juni 2016 start de gemeente het overleg met de buurt en omwonenden over de concrete invulling van dit gebied. Gelet op het stedelijk woonprogramma is er geen mogelijkheid om hier woningen te bouwen.

#### **Kinderboerderij en Hoeve Rome**

Hoeve Rome en de kinderboerderij hebben vooral op sociaal en educatief gebied de potentie zich te ontwikkelen tot een vernieuwende ontmoetingsplek voor de bewoners van Limmel en Nazareth. De gemeente heeft een co-design sessie georganiseerd waarin alle relevante partijen hebben besproken hoe deze potentie kan worden benut. De ontwikkeling moet zich nog verder concretiseren, maar er zijn inmiddels enkele stappen gezet.

De gemeente is samen met het Buitengoed Geul en Maas gestart met het restaureren van het casco van Hoeve Rome. De eerste fase van de restauratie Hoeve Rome (kosten: € 150.000) is inmiddels gereed. Aanvullend is de ambitie om ook de tweede fase van de cascorestauratie uit te voeren, samen met het opknappen van de kinderboerderij inclusief vernieuwing van straatwerk en terras (geraamde aanvullende kosten: € 250.000) waarbij ook het straatwerk en terras van de kinderboerderij worden vernieuwd.

Onderzoek heeft aangetoond dat Hoeve Rome kan worden geëxploiteerd met een combinatie van commerciële en maatschappelijke activiteiten. In 2016 geven wij dit verder vorm.

Het ontwerp van de te realiseren waterbuffer is nagenoeg afgerond. De werkzaamheden starten midden 2016.

De kinderboerderij en Hoeve Rome worden vanuit het sociaal domein nadrukkelijk gezien als mogelijke nieuwe basisvoorziening voor de buurt en omgeving, naar het voorbeeld van de kinderboerderijen in Daalhof en De Heeg. De gemeente biedt professionele begeleiding aan om



DATUM  
11 december 2015

deze kans te kunnen benutten. De opdracht hiervoor wordt zo mogelijk nog dit jaar onderhands aanbesteed.

De buurtraad stelt de ontmoetingsfunctie van RKVCL, daarmee het behoud van de voetbalvereniging, boven het realiseren van een alternatieve ontmoetingsplek in Hoeve Rome. Zie hieronder nadere informatie over de stand van zaken met betrekking tot RKVCL.

De gemeente zal de Hoeve Rome en de toekomst van RKVCL betrekken bij de herijking van het nog beschikbare budget voor de herstructurering van de Maastrichtse wijken. Deze herijking werd in de inleiding van deze brief al genoemd. Zie voor nadere informatie over het verdere proces van deze herijking het einde van deze brief.

### **RKVCL**

Over RKVCL vindt op dit moment nog onderzoek plaats en wordt met de verschillende betrokken partijen gesproken. Dit vanwege diverse thema's en daarmee betrokkenheid van partijen die hier samen komen. Wij verwachten hier in januari duidelijkheid over te hebben. Aansluitend zullen wij u daarover direct informeren.

### **Woningsplitsing en toename studenten(huisvesting)**

Limmel viel in het oude beleid sinds september 2014 onder het regime 'nee, tenzij', om daarmee de geringe voorraad *particuliere* grondgebonden *koop*woningen te kunnen beschermen. Uit de evaluatie van dit beleid is gebleken dat het onderscheid tussen 'ja, mits' en 'nee, tenzij' geen aantoonbaar effect heeft opgeleverd. Ook voor de helderheid en eenduidigheid heeft het college daarom op 7 juli 2015 een nieuw beleid vastgesteld. Er wordt voortaan geen onderscheid meer gemaakt tussen de verschillende wijken in de stad. Net zo min is er sprake van uitzonderingen voor straten of specifieke situaties, zoals in Limmel. Dit sluit aan op het grote stedelijke belang dat het college hecht aan de studentenhuisvesting.

In het nieuwe beleid mogen alleen grotere woningen (110 m<sup>2</sup> en meer) worden gesplitst, ongeacht woningtype en/of locatie. Deze norm raakt Limmel niet zwaarder dan andere wijken. In heel Maastricht is 31% van de woningen groter dan 110m<sup>2</sup>, in Limmel is dat 20%. Deze woningen bevinden zich wel in een gebied waar de afgelopen jaren al de nodige woningen zijn gesplitst (Populierweg, Askalonstraat, Emmausstraat, Dolmansstraat). Van de grotere woningen in Limmel wordt nu zo'n 25% gebruikt als studentenpand. Het aantal aanvragen voor nieuwe splitsingen is gering. Bovendien leiden de in het kader van de stedelijke woningbouwprogrammering te maken contingentafspraken mogelijk tot een nieuwe rem op woningsplitsingen in Maastricht. Er is daarom voor het college geen reden om in Limmel op dit gebied specifieke regels toe te passen. Bewoners en studenten 'bewaken' de studentenoverlast inmiddels in een door het Veilige Buurten Team ondersteunde werkgroep.

Naar aanleiding van een motie van GroenLinks onderzoekt het college momenteel of een huisvestingsverordening een regulerend instrument kan zijn voor woningsplitsing, woningomzetting en studentenhuisvesting. De raad wordt in februari 2016 geïnformeerd over de resultaten hiervan.

### **Verkeer**

Op het gebied van het verkeer speelt in Limmel momenteel een aantal kwesties:

- sluijperverkeer als gevolg van de niet optimale doorstroming op de A2;
- vrachtverkeer op de Willem Alexanderweg;
- de effecten van de nieuwe aansluitingen van het tracé van de Noorderbrug;
- de effecten van de ingebruikname van de A2-tunnel;
- de gevolgen van het weghalen van de spoorovergang bij Station Noord.



DATUM  
11 december 2015

De door de bewoners ervaren verkeersproblemen in Limmel zijn voor een deel vermoedelijk van tijdelijke aard, vanwege de ingrijpende effecten van zowel de A2-tunnel als het nieuwe Noorderbrug-tracé. Het gaat hierbij om een complexe materie die bij bewoners tot onrust en veel vragen leidt. De gemeente kijkt daarom in januari 2016 in een themabijeenkomst samen met de buurtraad naar de huidige en toekomstige verkeerssituatie. Dan komt ook aan de orde of er, al dan niet tijdelijk, aanvullende maatregelen nodig zijn om de nu ervaren verkeersproblemen op te lossen.

### **Ontmoetingsplekken**

Limmel beschikt over een aantal ontmoetingsplekken, waarvan een substantieel deel ten minste gedeeltelijk maar meestal grotendeels of helemaal door de gemeente worden gefinancierd.

1. Het Kapelaan Lochtmanhuis, de gemeenschapsvoorziening waarin diverse verenigingen en activiteiten hun plek hebben.
2. De Hoeskamer van Limmel als ontmoetingsplek voor senioren.
3. De kinderboerderij.
4. De sport- en voetbalkooi voor de jeugd.
5. 'Eten in Limmel', een samenwerking van Radar en de buurtraad Limmel.
6. Het volkstuintencomplex.
7. De speelplek en jeu de boulesbanen op het Jerichoplein.
8. De politiehondenverenigingen.
9. Het kasteelpark.
10. Het IKC 'de Geluksvogel' vanaf november 2016.
11. De Hoge Hotelschool en Mise en Place.

Zo is de gymzaal van de school ook beschikbaar voor externe sportactiviteiten.

### **Inzet van Servatius**

Servatius gaat nog steeds uit van sloop op de kop van de Populierweg en Balijeweg. De vervangende nieuwbouw sluit aan op het nieuwe centrum op Hoolhoes. De corporatie gaat verder aan de slag in de Askalonstraat en Sionsweg, waar ze in nauw overleg met de bewoners 30 woningen sloopt en 19 renoveert. Verder wil Servatius graag starten met de renovatie van de woningen aan de Balijeweg. De corporatie overlegt met de huurders over de aanpak. De uitvoering start naar verwachting in 2016.

### **Inzet van Woonpunt**

De gemeente overlegt momenteel volop met Woonpunt over de inzet in de komende jaren. Wij verwachten daar meer duidelijkheid over in het eerste kwartaal van 2016.

### **Samenvattend**

Er is de afgelopen jaren al veel gebeurd in Limmel. Een overzicht:

- aanleg van de nieuwe spooronderdoorgang;
- ondergronds brengen van de hoogspanningskabels;
- herinrichting van het park bij de Hogere Hotelschool en kasteel Jeruzalem;
- vernieuwing van het volkstuintencomplex;
- voortzetting van de aanpak 'Onaantastbaren' en dus extra aandacht voor het ondermijnend gedrag van personen, ook in Limmel;
- toekenning van een tendersubsidie aan het initiatief Eten in Limmel;
- twee gehonoreerde bewonersinitiatieven in 2015: de studentenwerkgroep en de zeskamp voor kinderen uit Limmel en het AZC;
- aanleg Station Noord.

Ook de komende jaren staat er nog veel te gebeuren in Limmel:

- benadering van de markt voor de Hoolhoes-locatie (streven vóór 1 april 2016);



DATUM  
11 december 2015

- bouw IKC, inclusief aanleg infrastructuur Hoolhoes en aanpassing Balijeweg;
- herbevestiging flankerende nieuwbouw kop Populierweg/ Balijeweg, renovatie Balijewegen aanpak Askalonstraat door Servatius
- aanleg waterbuffer en voet- en fietsverbindingen in 2016-2017;
- renovatie casco Hoeve Rome en aanpassingen bij de kinderboerderij;
- inzet opvergroening braakliggende terreinen;
- ondersteuning kinderboerderij en ontwikkeling vernieuw(en)de ontmoetingsplek in Hoeve Rome;
- verdere voortzetting aanpak 'Onaantastbaren';
- start werkzaamheden Noorderbrug-tracé medio 2016;
- voortzetting Veilige Buurten Team;
- aanleg definitieve locatie Politiehondenvereniging Volharding Limmel en Politiehondenvereniging Malberg in Limmel;
- organisatie van twee themabijeenkomsten met de buurtkaders van Limmel en Nazareth: over de verkeersvraagstukken (januari 2016) en over de woningbouwontwikkeling- en verdeling en verbetering van het imago(februari 2016).

#### Conclusie en vervolg

Alles overziend heeft de gemeente, op de thema's waarbij ze aan het roer staat, zowel fysiek als sociaal voorwaarden geschapen om de sociale cohesie van de buurt en de leefbaarheid te verstevigen. De positie van Limmel is daardoor verbeterd. Er is ruimte voor initiatieven uit de buurt om dit verder uit te bouwen, zo nodig met gebruikmaking van de gelden uit tenders of de bewonersinitiatiefelden. En er is nog werk aan de winkel zoals hierboven beschreven.

Na afloop van het eerste kwartaal informeren wij u per raadsinformatiebrief integraal over de voortgang van dit dossier. In januari reeds over het verdere traject rondom RKVCL en Hoeve Rome.

De uitgangspunten voor de herijking van de herstructurering (WOP) leggen wij gelijktijdig met de stedelijke woonprogrammering in maart 2016 ter vaststelling aan de raad voor. De uitgewerkte herijking van de herstructurering (WOP) kunt u voor de zomer 2016 tegemoet zien. Kortom, de raad komt volop aan bod met de te maken keuzes.

Vertrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest,  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu