



Secretariaat BuurtNetWerk
Limmel
Emmausstraat 65
6222 CH MAASTRICHT
buurtraadlimmel@gmail.com

Maastricht, 22 september 2020

Geachte Raadsleden,

Gezien nieuwe informatie die ons bereikte, opnieuw een reactie, ditmaal over saneren, de kosten en het coalitieakkoord waarin staat dat P&R's aan de rand van de stad worden gemaakt.

Hoogachtend,

Buurtnetwerk Limmel.

Trega-Zinkwit: grond saneren voor woningbouw kan prima; midden- en duurdere segment woningen eveneens welkom in Limmel

Er bereikten ons geluiden dat het verhaal rondgaat dat op Trega-Zinkwit niet gebouwd zou kunnen worden in verband met vervuiling. Laten we dit meteen ontkrachten: vervuilde grond kan gewoon gesaneerd worden en daarna kun je er veilig bouwen en wonen. Dat gebeurt in Nederland aan de lopende band; heel veel grond is namelijk vervuild – zoals de meeste binnensteden, ook die van Maastricht. Voor sanering zijn beproefde methoden en wettelijke regels; zelfs een moestuintje in de achtertuin kan dan prima. Saneren kost geld, maar dat geldt voor elke gebiedsontwikkeling. Trega-Zinkwit is dat net zo goed waard als andere projecten, zoals de groene woontoren langs de Maas of de Groene Loper. Die kosten ook (belasting-)geld. En met sanering wordt vervuiling tenminste wél opgeruimd. En waarom zou Limmel aan de Maas geen woningen in het midden- en hogere segment mogen krijgen, zoals andere buurten? Die woningen dragen ook bij aan de differentiatie van woningopbouw en leefbaarheid van Limmel, en hebben veruit de voorkeur boven een enorm parkeerterrein, zonneveld of industrie.

Genoeg eenheden te verdelen

Maastricht heeft nog duizenden bouweenheden te verdelen. Het onlangs verschenen Woningmarkt onderzoek Maastricht (Stec rapport 2 juli 2020) laat zien dat er vraag is in Maastricht naar nieuwe woningen. En vooral in de buurt van het centrum. Het Trega-Zinkwit terrein ligt vlakbij de binnenstad en wordt in dit onderzoek dan ook aangemerkt als een bovengemiddelde intrinsieke waarde voor woningbouw. Daarnaast laat het onderzoek zien dat de kwaliteit van de huidige invulling van het gebied ver beneden peil is. Met andere woorden: het is een prachtlocatie voor

woningbouw, die enorm verwaarloosd is. Limmel aan de Maas staat niet voor niets ook in de huidige structuurvisie 2030 aangemerkt als gebied voor woningbouw.

Gezien de hoeveelheid bouweenheden die nog te verdelen zijn, kan er prima een plan voor Limmel aan de Maas gemaakt worden, met daarin een substantieel woningbouwprogramma, zonder daarmee alle te vergeven eenheden voor de stad in te vullen .

Vervuilde grond, prima op te lossen

Vervuilde grond levert volgens de GGD weinig risico op voor de gezondheid. Heel veel locaties in Nederland waar mensen wonen zijn (zwaar) vervuild. Alleen al alle oude binnensteden, waar van oudsher allerlei industriële activiteiten plaatsvonden. Bij ernstige verontreiniging kan bodemsanering plaatsvinden. Saneren van vervuilde grond voor woningbouw is in Nederland een gangbaar proces, waar goede en veilige technieken en wettelijke regels voor bestaan. Vervuilde grond wordt afgegraven en vervangen door schone grond; en diepere lagen worden veilig afgedekt en van waarschuwingszeil voorzien. Mensen kunnen dan gewoon een moestuin beginnen in hun achtertuin en ook op het drinkwater heeft dat geen enkel effect.

Vervuiling is dus geen reden om af te zien van woningbouw. Trega-Zinkwit is daar geen uitzondering op. We verwijzen naar de website van de GGD:

<https://ggdleefomgeving.nl/omgeving/bodemvervuiling/bodemvervuiling-en-gezondheid/>

En naar informatie over bouwen in Amsterdam, waar veel gebruik wordt gemaakt van voormalige, vervuilde en verontreinigde bedrijventerreinen voor woningbouw, die waar nodig gesaneerd worden <https://www.nul20.nl/dossiers/bouwen-op-vervuilde-grond>

Midden- en hogere segment ook welkom

De kosten voor bodemsanering kunnen op verschillende manieren opgevangen worden. De projectontwikkelaar kan die kosten doorbereken in het project en in de prijzen van de huizen. In het voorbeeld van Amsterdam met zwaar vervuilde grond ging het om 20 duizend euro per woning. Dat is geen onoverkomelijke bedrag op een woningprijs. En ook woningen in het midden- en hogere segment zijn meer dan welkom op Trega-Zinkwit. Waarom zou Limmel niet voor woningen in het hogere segment in aanmerking komen? Limmel heeft nog helemaal geen woningen in het duurdere (midden-)segment: er zijn nauwelijks woningen die boven de gemiddelde woningprijs uitkomen. Duurdere woningen dragen dus ook bij aan de differentiatie van de buurt. Net als de Groene Loper in Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. Als de keus ligt tussen (wat) duurdere woningen of een enorm parkeerterrein, zonnevelden of andere industrie, dan hebben duurdere woningen veruit de voorkeur. En woningen in het hogere segment kunnen ook weer de bouw van goedkopere woningen mogelijk maken en de zeer gewenste doorstroming in Limmel op gang brengen. Ook kan bodemsanering extra mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling bieden, omdat de schop toch al de grond ingaat. Bovendien zijn bij de provincie subsidiemogelijkheden voor de bouw van huurwoningen, waaronder midden-huur. En heeft ook het Rijk een regeling voor woningbouw, inclusief bodemsanering <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/07/01/loket-woningbouwimpuls-geopend-voor-projectaanvragen>.

Dat de eigenaar van Zinkwit afgelopen december al een plan indiende bij de gemeente voor een volledig duurzame waterstofwijk, en ook de eigenaren van het Trega-terrein de voorkeur aan woningbouw geven, laat zien dat woningbouw -ook met sanering- een haalbare optie op deze locatie is.

Wacht met omgevingsvisie op de woonprogrammering

Over nauwelijks een maand beginnen de stads- en raads rondes over de nieuwe woon-programmering. Wonen is een zéér essentieel onderdeel van de omgeving. Een omgevingsvisie vaststellen zonder een woonvisie erin, is op z'n zachtst gezegd dus zéér vreemd. De verschillende belangen en functies kunnen dan onmogelijk integraal afgewogen worden. Het wekt de indruk dat andere zaken, zoals P&R's, doorgeduwd worden ten koste van wonen, dat op deze manier tot stiefkindje wordt gemaakt.

Bovendien lopen op dit moment ook nog de ambtelijke gesprekken voor een 'integrale gebiedsvisie' voor Trega/Zinkwit. Ook dan is het zeer vreemd om al een richtinggevende omgevingsvisie vast te stellen waarin een zogenaamde 'zoek'locatie voor een P&R opgenomen is -waarvan iedereen aan z'n water voelt dat dat 'zoek' bedoeld is om definitief te maken. Sterker nog, wethouder Krabbendam heeft meermaals tegen ons gezegd dat de P&R er hoe dan ook komt als het aan hem ligt.

Bovendien zou voor de 'integrale gebiedsvisie' Trega/Zinkwit met alle betrokken partijen gesproken worden. Eerst bleek de gemeentelijke afdeling Wonen al niet betrokken bij dit plan – pas na interventie door het Buurtnetwerk zijn er ook met hen gesprekken geweest. En nu bleek vorige week ook de eigenaar van het Zinkwitterrein nergens van af te weten, en niet betrokken te zijn bij deze 'integrale gebiedsvisie'. Pas nu, ook weer na tussenkomst van het Buurtnetwerk, krijgt ook de eigenaar van Zinkwit eind september een gesprek met gemeente. Ook dit alles wekt de schijn dat de gesprekken over deze 'integrale gebiedsvisie' eigenlijk vooral gaan om het veilig stellen van bepaalde belangen op het Trega-terrein, zoals de P&R en industrie.

Voor een fatsoenlijke integrale gebiedsvisie kan niet eerst al een richting bepalende omgevingsvisie vastgesteld worden die de woonvisie buiten beschouwing laat, maar wel een P&R 'zoek'locatie erin zet; en kan het niet zo zijn dat één van de twee eigenaren -en dus een deel van het terrein- er niet bij betrokken wordt. Dan zijn die gesprekken en die zogenaamde 'integrale gebiedsvisie' een farce.

Wacht dus op die woonprogrammering en maak een integrale omgevingsvisie en een integraal gebiedsplan waarin wonen fatsoenlijk meegenomen wordt.

Verbeteren van de leefomgeving en leefbaarheid

Verbetering van de leefomgeving en de leefbaarheid is essentieel voor Limmel. Limmel is veel te veel omsloten door grote infrastructuur en industrie. Te veel verkeer, asfalt en beton, en te weinig groen, bewegingsmogelijkheden en sociale veiligheid. P&R's, zonnevelden en industrie zijn alleen maar een verslechtering van de leefbaarheid in Limmel. En dat is onacceptabel. Voor de wijk is een goede ontsluiting naar de Maas en de binnenstad, waar mensen zich veilig voelen -in tegenstelling tot de huidige situatie-, voldoende kunnen bewegen in een groene omgeving, en kunnen wonen in een gedifferentieerde en duurzame woonwijk zeer belangrijk. Kleinschalige bedrijvigheid aan huis, groen, en duurzame woningen zijn meer dan welkom. Op Trega-Zinkwit zijn voldoende mogelijkheden om een haalbaar plan te maken dat wonen, groen en kleine bedrijvigheid aan huis combineert, en de aansluiting met Maas, binnenstad en de landgoederenzone en het Rivierpark Maasvallei verbetert.

Haal die P&R op Trega-Zinkwit dus uit de omgevingsvisie!

Niet voor niets hebben de Hogeschool Zuyd, het IKC in Limmel, studentenvereniging Amphitryon en andere maatschappelijke instellingen zoals de Stichting Animal's Faith hun bezwaar tegen de aanleg van een P&R op deze locatie laten blijken.

Andere en betere mogelijkheden voor P&R's

Voor P&R's zijn genoeg andere locaties, o.a. in de Beatrixhaven, in de buurt van P&R Noord en in Maastricht Zuid bijvoorbeeld bij de Köbbesweg. 'Gedifferentieerd parkeren' is ook maar ooit bedacht, en geen natuurwet. P&R Noord loopt goed; die kan best iets duurder worden, net als nieuwe P&R's aan de randen van de stad; daar komt geen bezoeker minder om. Wie denkt dat bezoekers wegblijven als ze iets meer moeten betalen of iets verder weg moeten parkeren, heeft wel erg weinig vertrouwen in de aantrekkelijkheid van onze binnenstad. De bewegwijzering en borden over waar plekken vrij zijn om te parkeren moet gewoon beter. Bij andere steden en plaatsen staan die borden ook al bij de toegangswegen en snelwegen, dus dat zou bij Maastricht toch ook gewoon geregeld moeten kunnen worden. Toenemend verkeer en een groot parkeerterrein zal de (sociale) veiligheid van de fietsers en voetgangers die langs dit terrein moeten niet verbeteren. De aanleg van een P&R staat haaks op het bestrijden van de geïsoleerde ligging van Limmel zoals verwoord in deel 2 van de Omgevingsvisie. Bovendien staat in het coalitieakkoord dat P&R's aan de randen van de stad aangelegd worden. En niet aan de randen van de binnenstad, en dus niet op Trega-Zinkwit!!

Dus:

1. Schrap de P&R op Trega/Zinkwit uit de omgevingsvisie.
2. Leg P&R's aan de randen van de stad aan, zoals afgesproken in het coalitieakkoord, waar ze geen verkeersopstoppingen en aantasting van de leefbaarheid veroorzaken, en pas het parkeerbeleid, de parkeertarieven en de bewegwijzering aan.
3. Zet in op verbetering van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in Limmel: met meer groen, betere verbindingen naar de binnenstad en Maas; en duurzame woningen die het aanbod in Limmel verbeteren. Woningen in het duurdere segment passen daar ook prima in.
4. Saneren van Trega/Zinkwit voor woningbouw is prima mogelijk en veilig. Er zijn verschillende opties om dat te financieren en een integraal plan te maken met woningbouw. De eigenaren van beide terreinen zien daar allebei mogelijkheden toe; geven ook de voorkeur aan woningbouw, en hebben daar ook al concrete plannen voor. Maak gebruik van de subsidiemogelijkheden bij Provincie en Rijk.
5. Stel de vaststelling van de omgevingsvisie uit zodat de woonvisie daarin meegenomen kan worden.
6. Maak een ècht integraal plan voor Trega/Zinkwit; waarin wonen fatsoenlijk meegenomen wordt, en ook de eigenaar van Zinkwit bij betrokken wordt. Denk ook aan voldoende groen en bijvoorbeeld horecagelegenheden met terrassen langs de Maas.