



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



Maastricht, 9 januari 2021

Geachte Raadsleden,

Verleden jaar februari gaf u opdracht aan het college om een gebiedsvisie op te stellen voor het plangebied Trega-Zinkwit. De door de Gemeente ingehuurd stedenbouwkundige Franz Ziegler heeft samen met projectleider Camiel Kruchten deze opdracht opgevolgd.

Wat betreft het proces moet ons van het hart dat wij de werkwijze van de gemeente, nl. het voeren van losse gesprekken met ons als betrokkenen, sterk voor verbetering vatbaar achten. Het was voor een meer integraal en breed gedragen resultaat noodzakelijk geweest indien in een gezamenlijk traject de visie op het gebied met gemeente, grondeigenaren en BuurtNetwerk was besproken en uitgediept.

Nu is het veel te veel een proces geweest van actie en reactie, waarbij de gemeente van bovenaf haar visie heeft geponeerd en wij nu mogen reageren. Nu werd in fragmenten, met pas op 7 januari jl. het meest cruciale onderdeel (verkeer), de visie gepresenteerd. Dat geeft ons amper drie dagen de tijd om U ons gezamenlijke standpunt te doen toekomen op basis van een visie die ons niet voorafgaand is overhandigd maar is gepresenteerd voordat u a.s. dinsdag 12 januari hierover in het college van B&W uw conclusies trekt.

Wat betreft de inhoud van de visie willen we met deze gezamenlijke brief als BuurtNetWerk Limmel en als grondeigenaar reageren op de gepresenteerde visie. Op een aantal punten kunnen wij instemmen met de voorliggende opzet. Maar we willen graag uw aandacht voor een aantal cruciale zaken die in onze ogen essentieel zijn om te komen tot een goed, toekomstbestendig en breed gedragen plan.

Aanpak van visie ontwikkeling

Door de gemeente is er voor gekozen om aan de stedenbouwkundige de opdracht te verstrekken een visie voor het gebied te ontwikkelen waarbij onderzocht moest worden welke functies ingepast konden worden, nadat zaken als een forse verkeersader, P&R, carwash et cetera waren ingepast. De vlekken voor wonen en andere functies worden op deze manier de laatste puzzelstukjes in een puzzel die al grotendeels op tafel ligt.

Voor een meer integraal en toekomstbestendig plan is het cruciaal om vanuit de genius loci en de kansen die in het gebied liggen, gezamenlijk af te wegen op welke manier gemeente en grondeigenaren de ambities voor de stad en de buurt ingepast kunnen worden.

Het proces kwam in een stroomversnelling toen Buurtnetwerk Limmel in december 2020 haar eigen gebiedsvisie presenteerde. Een visie die er vooral op gericht was om de uniciteit van de locatie tussen Maas en Limmel zichtbaar te maken. Een gebied niet alleen belangrijk voor een gedifferentieerder duurzaam woon-en werkmilieu voor Limmel, maar voor de hele stad. Deze visie werd alom geprezen, niet in de laatste plaats door stedenbouwkundige Franz Ziegler, zoals u ook in het artikel van de Limburger heeft kunnen lezen.

Wij hebben hier een eenmalige kans om een unieke duurzame woon/werk wijk aan de Maas te creëren met een grootse allure, uniek voor Maastricht .

Plan Ziegler

De door de Gemeente ingehuurde stedenbouwkundige Franz Ziegler heeft - samen met projectleider Camiel Kruchten – een visie uitgewerkt, waarop wij als volgt willen reageren. We noemen eerst de **positieve punten**:

- een substantiële gedifferentieerde woonimpuls met een combinatie van grondgebonden en gestapelde bebouwing. Wij oordelen hierover positief omdat dit naar onze mening een betekenisvolle impact zal hebben voor Limmel maar ook voor de stad Maastricht als geheel;
- een bijzonder woonmilieu langs de Maas dat echt anders is dan op andere plekken in de stad;
- het verbinden van de bestaande buurt met het nieuw te bouwen deel door de aanleg van de verlengde Dolmansstraat, het verkeersluwer maken van het zuidelijke deel van de Willem Alexanderweg en het slopen van de woningen bij het bestaande Jan Baptistplein;
- een sterk duurzame en groene buurt met mogelijkheden voor duurzaam/elektrisch vervoer;
- aansluiting op het Rivierpark Maasvallei en op de binnenstad en
- groene wiggen die de bestaande kern van Limmel met de Maas verbinden en eventuele kleinschalige bedrijvigheid afschermt van de woonbuurt.

Negatieve punten, welke opgelost moeten worden voor een toekomstbestendig en breed gedragen plan, zijn:

1. De geplande drukke verkeersweg door het gebied.

Een drukke verkeersweg door het gebied is absoluut onacceptabel. Momenteel rijden er op de bestaande Borgharenweg en Willem Alexanderweg circa 13.000 voertuigen per dag (waaronder circa 750 vrachtwagens = vergelijkbaar met circa 10.000 personenauto's geluidsemiszie!). En dan hebben we het nog niet over de uitstoot in relatie tot fijnstof. Dat is niet te aanvaarden en past ook totaal niet in de huidige tijd van duurzame en leefbare wijken en een sterk veranderende mobiliteit. Op deze manier realiseren we een plan op basis van mobiliteitsuitgangspunten uit het verleden in plaats van ambities voor de toekomst.

De Nieuwe Limmelderweg is aangelegd en een rotonde bij de Fregatweg zodat het vrachtverkeer via deze route weer de Noorderbrug en A2 zou moeten bereiken in plaats van langs/door de buurt af te

rijden. Volgens de gemeentelijke Verkeerskundige heeft de Nieuwe Limmerderweg een capaciteit van circa 20.000 voertuigen per etmaal en waarvan nu maar 10.000 benut wordt.

De instelling van een vrachtwagenverbod voor niet- elektrisch vrachtvervoer en andere harde maatregelen zouden zeker soelaas kunnen bieden om het verkeer tussen Noorderbrug en Beatrixhaven te ontmoedigen via de buurt te rijden i.p.v. over Nieuwe Limmelderweg naar de Noorderbrug via de A2.

2. De P&R tegen de Noorderbrug

De aanleg van een P&R op het meest zuidelijke deel zien we alleen zitten onder een aantal harde voorwaarden:

- het verkeer van en naar de P&R dient niet verder het gebied in te komen ;
- het een gebouw moet met hoogwaardige 'groene' architectuur vorm gegeven worden;
- het gebouw dient een werking te hebben als geluidsbuffer voor Limmel;
- de nader uitgewerkte gebiedsvisie dient een goed totaalpakket te vormen waar de buurt meerwaarde aan kan ontleen;
- het gebied dus verkeersluw wordt, in de toekomst het bedrijf Innovatest verplaatst wordt en er een aanzienlijk contingent woningen wordt gerealiseerd.

Wanneer een P&R, zoals nu geprogrammeerd in een gebouwde voorziening voor ca 500 voertuigen met uitstraling en als geluidwal voor het achterliggende terrein toch geaccepteerd moet worden, dan kan dat als harde randvoorwaarde alleen als deze als geluidsvoorziening benut gaat worden voor achterliggend primair woningbouw. Zodanig dat de geluidsbelasting op de gevel van de eerste woningen niet meer dan de voorkeurswaarde bedraagt.

Daarnaast dient er hierdoor een groene verblijfsruimte tussen Limmel en de Maas te ontstaan en zal dit moeten leiden tot beperking van het verkeer in het gebied dat op zichzelf weer zo weinig mogelijk geluidsoverlast moet veroorzaken.

Een en ander zou qua P&R realisatie moeten sporen met gelijktijdige realisatie van een substantiële tranche woningbouw. Omdat door deze gebouwde P&R voorziening Limmel aan de zuidkant verder wordt geïsoleerd zou ook de maasroute/ recreatieve route aan de Maas vroegtijdig gerealiseerd moeten worden.

Nader onderzoek

Naast deze opsomming van de positieve en negatieve punten zijn er nog een aantal zaken die nader onderzocht zouden moeten worden:

- Bij het invullen van het plangebied met functies zou vooral op verkeersluwe functies ingezet moeten worden die bijdragen aan een prettig woonmilieu. Denk aan elektrische vervoer.
- In de woningprogrammering voor dit gebied dient ingezet te worden op een mix van koop-huur en typologie waar zeker een rol moet zijn voor het hogere segment naast een betaalbaar deel voor de middenklasse. Het plangebied moet gezien zijn ligging tegen de rand van de binnenstad aangemerkt worden als centrum stedelijk woonmilieu waardoor er ook programmatisch meer kan qua woningbouw;
- De huidige Innovatest/Wessemlocatie dient een andere bestemming, feitelijk wonen te krijgen. De bestaande bedrijven dienen verplaatst te worden. Deze industriegebouwen ontnemen het zicht van én de doorgang naar de binnenstad. Zeker als er een meerlaagse P&R ontwikkeld wordt blijft er nauwelijks nog een zichtlijn tussen Limmel en Maas/ Binnenstad over.

- De toeristische potentie van het gebied waar 4 prominente historische routes samenkomen is niet genoeg uitgewerkt, in het bijzonder de aantakking van de binnenstad op de Landgoederenzone via Limmel, de invulling van de historie van de Maastrichtse maakindustrie en het gewenste Visitor Center voor Via Belgica, Rivierpark Maasvallei, Landgoederenzone- en keramische route;
- Het Zinkwitgebied, zeker het deel om de schoorsteen en nabij de Maas heeft hoge potentie voor meerdere functies. Een bedrijfsterrein ligt hier niet voor de hand. Ook hier moet nadere studie volgen wat de beste invulling kan zijn;
- Een Carwash in het gebied lijkt steeds onwaarschijnlijker gezien de verkeersaantrekkende werking in relatie tot een gewenst kwalitatief woonmilieu. De gemeente lijkt een carwash in de P&R te willen integreren hiermee wordt de impact op het woongebied verder beperkt;
- Ook voor Sport- en recreatie zien wij mogelijkheden, mits toegankelijk voor de buurt. Zo is er interesse bij Naga Solar getoond van meerdere partijen (o.a. MVV Academy waarvoor gesprekken met wethouder Sport lopen), die op zoek zijn naar buitensportmogelijkheden in combinatie met een sporthal. Dit zou in het plangebied maar ook in de naastgelegen spaarbekkens in combinatie met Hoeve Rome opgepakt kunnen worden;
- Naga Solar en Mourik zullen de haalbaarheid nog moeten onderzoeken, daar waren tot dusver nog geen goede gegevens voor voorhanden. Voor beide partijen is het van groot belang om vroegtijdig zicht te hebben op een realistische grondexploitatie met een adequaat verdienmodel met garanties en fasering om daarmee de ook in de wijziging van het bestemmingsplan op te nemen economische uitvoerbaarheid te kunnen aantonen. Buurtnetwerk Limmel en grondeigenaren trekken samen op.

3. *Het vervolgproces*

In onze ogen is het essentieel om vanaf nu met alle partijen periodiek gestructureerd aan tafel te zitten. In het vervolgproces vinden we het belangrijk dat Buurtnetwerk Limmel, Naga Solar en van Mourik bij het tot stand van een nader uit te werken raamwerkplan betrokken zijn. Van belang is ook dat Mourik overtuigd wordt door de gemeente om nu aan te haken in de nadere uitwerking. Het is een groot gemis als zij niet actief meedoen in de gebiedsontwikkeling.

Conclusie en voorstel

Samenvattend komen wij tot de volgende conclusie:

Het proces is de laatste maanden in een stroomversnelling gekomen door; het op waarde schatten van het door BNW Limmel ingediende plan Limmel aan de Maas, het bijschakelen van grondeigenaar Naga Solar, het ruimte maken voor toedeling van woningbouw en een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering. De verkeersdiscipline moet nog een inhaalslag maken en de potentie van de Nieuwe Limmelderweg en afslag 52 moet beter, lees optimaal benut worden ter voorkoming van teveel onnodig verkeer door het plangebied. Essentieel is nu dat het gemeentebestuur ruimte geeft voor een verdere zorgvuldige uitwerking samen met alle betrokkenen, opdat vervolgens in mei als een raadsbesluit genomen kan worden als eerste houvast: een broodnodige piketpaal.

We willen uw raad vragen om de projectgroep opdracht of koers te geven om tezamen met grondeigenaren en BuurtNetwerk bovenstaande aandachtspunten verder uit te werken.

Dan kunnen we in de komende maanden samen verder een prachtig stukje Maastricht verder vormgeven en nog voor de zomer (waarschijnlijk mei) een definitief voorstel voor een raamwerk presenteren aan uw raad.

Wij gaan er van uit dat wij op 19 januari met u in gesprek kunnen gaan wanneer aan u het eerste plan wordt gepresenteerd.

Hoogachtend.

Chris Meys
voorzitter BNW Limmel

Joke de Jong
secretaris BNW Limmel

Henny Pelsers
directeur grondeigenaar

Paul Penders
projectmanager