

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

Maastricht, 15 september 2021

Geachte minister Ollongren en haar beoordelingscommissie voor de Woningbouwimpuls,

Buurtnetwerk Limmel wil het zorgvuldig opgestelde woningbouwplan voor Limmel aan de Maas van harte aanbevelen voor een Woningbouwimpuls-subsidie.

Oorsprong gebiedsontwikkeling komt vanuit de buurt

Het door stedenbouwkundig bureau Ziegler opgestelde plan heeft haar oorsprong vanuit een brainstormavond in de buurt Limmel georganiseerd door het Buurtnetwerk in 2018. Inwoners, lokale ondernemers en vertegenwoordigers van instituten als Hoge Hotelschool Maastricht en Integraal Kindcentrum de Geluksvogel hebben die avond gezamenlijk bepaald welke kwaliteiten in de buurt men wenste te behouden en waar verbetermogelijkheden lagen. De uitkomsten van die avond zijn door de aanwezigen geprioriteerd en unaniem was het oordeel dat ontwikkeling van de braakliggende industriële gronden bij het Trega-Zinkwitterrein bij goede ontwikkeling een enorme boost aan de buurt zouden kunnen geven.

Oktober 2020, Omgevingsvisie Maastricht 2040

De uitkomsten zijn ingebracht bij de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 die op 6 oktober 2020 is vastgesteld. Het Trega-Zinkwitgebied werd daardoor aangemerkt als transitiegebied. Pagina 109 van de Omgevingsvisie stelt: *“Trega-/Zinkwit-terrein: nu een bedrijventerrein, op termijn mogelijk geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, ‘Park & Ride’, wonen of een combinatie hiervan”*.

Vanwege de aanmerking als transitiegebied werd door de gemeente stedenbouwkundig bureau Ziegler- Branderhorst in de arm genomen. Het buurtnetwerk had daarvoor al contact gezocht met beide grondeigenaren. Vanaf september 2020 werd hard gewerkt aan een gezamenlijke gebiedsvisie.

November 2020, buurtnetwerk voedt stedenbouwkundige gebiedsvisie met eigen plan

Aanvankelijk kreeg Franz Ziegler vanuit de gemeente weinig ruimte om woningbouw in de gebiedsvisie op te nemen. Er moest gewacht worden op de regionale woningprogrammering. Ter agendering en inspiratie voor stedenbouwkundige Franz Ziegler, ambtenaren, college en gemeenteraad werd november 2020 door Buurtnetwerk Limmel een stedenbouwkundige visie gepresenteerd. Daarin werd de potentie van het gebied geduid als ideale woonplek dicht bij stad,

uitvalswegen, twee treinstations en buitengebied. Ook werd aanschouwelijk gemaakt dat Limmel aan de Maas onderdeel is van de bestaande toeristische routes Via Belgica, Buitengoed Geul en Maas en Rivierpark Maasvallei. De buurt Limmel zou de gewenste uitbreiding qua woningen krijgen waardoor er meer leerlingen zouden zijn voor de nieuwe school, meer leden voor de verenigingen en meer klanten voor het thans in aanbouw zijnde nieuwe winkelcentrum. Stedenbouwkundige Ziegler en beide grondeigenaren onderschreven de ideeën van de buurt die dus de grondslag vormen voor de gebiedsvisie van Franz Ziegler.

Juni 2021, Plan Ziegler, een broodnodige toevoeging voor Limmel en Maastricht

Limmel werd in 2010 aangemerkt als kwetsbare buurt en is dat op grond van de Omgevingsvisie 2040 nog immer. Uit deel 2 Omgevingsvisie Maastricht 2040 die gaat over de aanpak van kwetsbare buurten een aantal citaten:

“Met name Limmel en Nazareth eindigen vaak onder in de Buurtmonitor 2018 en ook Malberg scoort hier onder het Maastrichtse gemiddelde. De buurten Limmel en Nazareth scoren met name laag op het veiligheidsgevoel, de leefbaarheid, de kwaliteit van fysieke voorzieningen, sociale cohesie en verkeersoverlast. Daarnaast is er in deze buurten bovenmatig sprake van eenzaamheid en wordt het eigen ervaren geluk en de gezondheid gemiddeld genomen lager beoordeeld”.

“Limmel en Nazareth kennen een eenzijdige woningvoorraad met gemiddeld veel (sociale) huurwoningen. Vlak na de Tweede Wereldoorlog zijn in deze buurten veel woningen bijgebouwd om in de toenmalige behoefte te voorzien. Naar de huidige maatstaven zijn die woningen verouderd. Dit gebrek aan variatie in het woningaanbod houdt een eenzijdige bevolkingssamenstelling in stand. Ook sluit huidige woningvoorraad onvoldoende aan op de wensen van het toenemend aantal ouderen en zorgbehoevenden. De stapeling van opgaven in deze buurten vergroot het belang om samen met de buurt en partners tot een integrale aanpak te komen waarbij aanpassingen in de fysieke leefomgeving gecombineerd worden met programma’s en maatregelen op het gebied van sociaal, veiligheid en gezondheid”.

“Als er één kenmerk van toepassing op de buurten Limmel en Nazareth is het de geïsoleerde ligging. Hier liggen kansen voor meer verbinding en ontsluiting van het gebied”.

De uitvoering van plan Ziegler betekent een enorme stap de goede kant op. De buurt wordt groter want in de komende 10 jaren uitgebreid met circa 570 woningen, gedifferentieerder qua bebouwing en opbouw van de bevolking, wordt aangesloten op de Maas, krijgt meer groen in de vorm van de beide groene wiggen, krijgt aantrekkelijke verbindingen met stad en buitengebied en maakt de buurt verkeersluwer door de afwaardering van de Willem Alexanderweg en de inrichting van de nieuwe Borgharenavenue waarin vrachtwagens worden ontmoedigd door het gebied te rijden.

De urgentie voor dit woningbouwplan is groot: niet alleen doordat de druk op de Maastrichtse markt zeer groot is en dit plan met veel grondgebonden woningen daarvoor soelaas biedt, maar ook door de noodzaak om onze buurt op korte termijn meer levensvatbaarheid te geven via starters en seniorenwoningen, met grote doorstromingseffecten.

Wij wijzen nogmaals op de grote inbreng van de buurt bij de totstandkoming van het voorliggende ontwerp en het overduidelijk grote draagvlak in de buurt voor deze aanpak, een participatie avant la lettre volgen de Omgevingswet. Het onlangs door de raad mede op ons verzoek genomen voorbereidingsbesluit voor dit gebied geeft aan dat er binnen een jaar een ontwerp bestemmingsplan voor dit gebied ter visie ligt.

Wij doen dan ook een klemmende oproep om de subsidie Woningbouwimpuls te verlenen voor het plan Ziegler voor Limmel aan de Maas. Gemeente, grondeigenaren en buurt kunnen niet wachten. Limmel verdient het!

Hoogachtend.

Het dagelijks bestuur Buurtnetwerk Limmel.

Chris Meys



Voorzitter

Jack Ummels



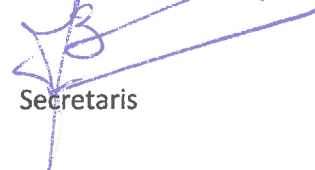
Penningmeester

Monique Franssen



Lid BNW

Joke de Jong



Secretaris