

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 09-03-2022
No. 2022.05851 (Projectmanagement)
No. 2022.05852 (Raad)**



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

Maastricht, 8 maart 2022

Geachte leden van de Gemeenteraad en toekomstige raadsleden en het College van B&W,

Vandaag is de laatste week van de zittende Gemeenteraad in deze raadsperiode. Wij willen de raad oprecht bedanken voor uw unanieme standpunt om het College op te roepen al het mogelijke te doen om de bouw van de megaloods van 60.000m² tegen de woonbuurt Limmel, waarvoor de heer Leeyen medio vorig jaar een omgevingsvergunning heeft aangevraagd, te voorkomen en om in de plaats daarvan het woningbouwplan Limmel aan de Maas tot uitvoering te brengen. In januari 2021 heeft de raad na de presentatie van het zg. plan Ziegler om een verdere uitwerking van dat plan gevraagd en daarna heeft de raad met instemming kennis genomen van verschillende meer gedetailleerde uitwerkingen, meest recentelijk in de laatste domeinvergadering van Algemene Zaken.

Zeer belangrijk is ook dat de raad in de eerste vergadering van september 2021 unaniem een voorbereidingsbesluit heeft genomen met als uitgangspunt de realisering van woningbouw in Limmel aan de Maas. Dit voorbereidingsbesluit was helaas niet tijdig genoeg om de ingediende omgevingsvergunning voor de loods terzijde te kunnen leggen, maar gaf duidelijk de gewenste richting aan en zorgde wel voor voorbereidingsbescherming tegen ongewenste ontwikkelingen mocht de ingediende omgevingsvergunning niet gehonoreerd worden.

Vandaag de dag moeten wij constateren, dat er ondanks bovengenoemde duidelijke richtingbepaling door de zittende raad nog altijd grote onzekerheid heerst of de gewenste woningbouw van Limmel aan de Maas wel doorgaat in plaats van de om vele redenen afkeurenswaardige bouw van de megaloods. Vanaf de zijlijn constateren wij dat de berichten die de raadsleden en wij krijgen, zie ook de meest recente raadsinformatiebrief, nog steeds melding maken van een grote kloof in financiële zin tussen de heer Leeyen en de gemeente, ondanks een ophoging van het woningbouwprogramma. Het blijft daardoor ongewis of de loods van Leeyen van tafel gaat, een voor de buurt onacceptabele situatie! En dit alles een week voor de verkiezingen en daarna de raadsonderhandelingen over een nieuw coalitieakkoord en de vorming van een nieuw College.

Wij betreuren deze voortdurende onduidelijkheid in hoge mate en de raad kan begrijpen dat de onrust in de buurt Limmel zeer groot is en vraagt om hardere acties en waar nodig grotere inzet en duidelijkheid van de gemeente. Mede gelet op het aflopende voorbereidingsbesluit in september a.s. roepen wij het gemeentebestuur dringend op om de gewenste duidelijkheid te bewerkstelligen voor 1 mei aanstaande. Onderstaand doen wij concrete voorstellen om de onderhandelingen met de heer Leeyen succesvol en in een hoog tempo af te ronden en de betrokkenheid van de buurt te vergroten.

Buurtnetwerk Limmel wil weer aan tafel

Wij zaten zoals bekend mag zijn voor het laatst met Maaszicht b.v. (eigendom van de heer Leeyen) en de gemeente samen om tafel begin oktober 2021. Sindsdien onderhandelen gemeente en Maaszicht B.V. samen verder.

Wij zouden in de cruciale fase die nu voorligt graag zo spoedig mogelijk weer aan tafel komen om het voor Limmel en de stad zo belangrijke woningbouwplan vlot te trekken. Het plan voor de megaloods kan dan vrijwel zeker definitief de prullenbak in. En let wel, begin september moet er op grond van het voorbereidingsbesluit een bestemmingsplan ter inzage liggen waarin wonen het dominante thema moet zijn.

Inzetten op 50% betaalbare woningbouw op Trega en zonodig aanbod alternatief bedrijfsterrein in gemeentelijk bezit

In het verlengde van de unanieme opdracht van de gemeenteraad om alles op alles te zetten om het loodsplan van tafel te halen, zien wij een grote kans wanneer de gemeente gemotiveerd afwijkt van de 60% betaalbaarheidsnorm die voor heel Maastricht geldt. Daarbij doen wij een voorstel dat primair goed is voor het doorbreken van het weinig gedifferentieerde woningbestand in het bestaande Limmel en tegelijkertijd de opbrengstpotentie verhoogt. Wij menen dat de opbrengstpotentie op voorhand opgehoogd kan worden door de verhouding betaalbaar- vrije sector woningbouw naar 50-50 te brengen conform de eerder ingediende subsidie aanvraag voor de Woningbouwimpuls bij het Rijk. Dit is ook passend in het nieuwe beleid van uw raad om te streven naar maatwerk in de verhouding van betaalbaar en duurder segment bij nieuw te ontwikkelen projecten. Waar al veel betaalbare bouw is dient meer vrije sector bouw toegevoegd te worden om de gewenste gemengde buurt te verkrijgen waar we al jarenlang om vragen.¹ Gelet op de bestaande betaalbaarheid van Limmel komen wij op de volgende verhoudingen uitgaande van een 50-50 toevoeging:

	Limmel bestaand (750 woningen)	Limmel aan de Maas (950 woningen)	Limmel totaal na realisatie Limmel aan de Maas
--	-----------------------------------	---	--

¹ In het WOP Limmel-Nazareth uit 2010 concludeerde gemeente, buurt en corporaties al de eenzijdige samenstelling van de buurt en woningvoorraad. De buurt heeft in haar zienswijze op het Hoolhoesplan, in de zienswijze op het bestemmingsplan Askalonstraat en vele andere momenten en gesprekken met B&W en raadsleden op gewezen. Limmel strijdt al jarenlang voor een gemengde buurt qua koop-huur.

Sociale huur	70% (525)	175	700 (41%)
Middenhuur	0%	75	75 (4%)
Betaalbare koop	20% (150) *	150	300 (18%)
Studentenwoningen (complex)	0	150 (16%)	150 (8%)
Dure koop (boven de 350.000)	10% (75) *	400 (50%)	475 (28%)
Totaal			1700 (100%)

*NB. Zowel in de bestaande betaalbare als dure koop is in totaal ruim een kwart verkamerd.

In Limmel hebben we nu ongeveer 750 woningen waarvan +_ **90% betaalbaar** (70% sociale huur, 20% betaalbare koop en 10% boven de € 350.000).²

Wanneer we uitgaan van 950 nieuwe woningen op Trega-Zinkwit met 50% betaalbare woningen, dan komt het totaal aantal woningen in Limmel op 1700 waarvan 1075 betaalbare dat is dus **63 % van de totale woningvoorraad in Limmel. De conclusie die we hieruit kunnen trekken is dat bij een scenario van 50% betaalbare woningen op Trega-Zinkwit nog ruim 60% van de woningen in Limmel een betaalbare woning blijft!**

Voor het streven naar een gemengde buurt is dus tenminste 50-50 als verhouding in Limmel aan de Maas noodzakelijk. Het plan zal hier kwalitatief beter van worden. Denk aan een ruimere en groenere opzet en een belangrijke bijdrage aan het beter in balans brengen van de buurt. Ook is het van belang om de (detailhandels) voorzieningen die nu in het project Hoolhoes voor Limmel en Nazareth worden gebouwd in stand te houden. In een kwetsbare buurt als Limmel (Limmel maakt deel uit van de 7 Veerkrachtige buurten waarop gemeente en corporaties de komende jaren extra focussen en inzet willen plegen) kan nu dus een grote stap gemaakt worden in de goede richting. Overigens vormt de buurt Limmel samen met Nazareth een wijk. Nazareth is nadrukkelijk ook een kwetsbare buurt en valt ook binnen de 7 buurten die binnen Veerkracht worden aanpakt.

Een tweede belangrijke factor om er met de heer Leeyen uit te komen is het aanbieden van een alternatief bedrijfsterrein in gemeentelijk bezit, waarbij marktconforme inkomsten voor de gemeente tegenover staan. Daarbij gaat het in eerste instantie om 5,5 ha bedrijfsterrein op de uiterste punt van Randwijck-Zuid. Dit terrein ligt al vele jaren braak. Tot nu toe is de gemeente daar om onduidelijke reden weigerachtig in. Wij kunnen ons niet goed voorstellen dat daar andere partijen al een claim op hebben liggen.

Bij uitblijven van het woningbouwplan

Wij als Buurt netwerk maar zeker de mensen in de buurt dringen aan, zie hierboven, om spoedige duidelijkheid, uiterlijk per 1 mei, over de gewenste woningbouw in Limmel aan de Maas te krijgen. Dit is van groot belang voor de hele stad en de buurt Limmel in het bijzonder. Mocht de woningbouw onverhoopt niet lukken dan vragen wij om de volgende stappen van de gemeente als noodzakelijke inspanning, mede gezien de unanieme motie van de raad om de megaloods te voorkomen:

² De projecten Hoolhoes, Askalonstraat en Kop Balijeweg zitten niet de berekening. Ze moeten nog gebouwd worden.

A. Wij stellen voor dat de gemeente (al dan niet met financiële steun van de provincie) een voorstel tot verwerving aan de heer Leeyen doet, al dan niet in samenhang met een grondruil van 5,5 ha Randwijck- Zuid. Zie ook hierboven. Wij zijn op 11 februari jl. in gesprek geweest met de provinciale statencommissie economische zaken over de loods van Leeyen en er was brede steun van de cie en deputé Satijn om de gemeente ter realisering van de voorgenomen woningbouw financieel te ondersteunen. In de bijlage treft u onze brief aan richting deputé Satijn en PS.

B. Dit verwervingsvoorstel is zonnodig de basis voor een mogelijke onteigening in het verlengde van een projectbesluit terzake.

C. Resteert de juridische procedure m.b.t. tot de lopende omgevingsvergunningsaanvraag met een objectieve en scherpe toets door de gemeente van alle facetten, met een nadruk op de milieu en verkeersfacetten. Buurtnetwerk Limmel zal zonnodig tot de Raad van State zwaar weerwoord bieden en ook via andere acties blijven strijden voor woningbouw en tegen de megaloods.

Tot slot

In de huidige samenstelling van de raad mochten wij op unanieme steun rekenen voor wat betreft de wens voor woningbouw op Trega-Zinkwit en het verzet tegen de megaloods. Wij verwachten, ook als inzet van de verkiezingen, dat dat na de verkiezingen ook nog zo zal zijn en dit onderwerp in het belang van Limmel en stad topprioriteit blijft, en dit op te nemen in het nieuwe coalitieakkoord. Het belang voor Limmel is evident, een zeer slechte ruimtelijke en milieuentwikkeling moet worden voorkomen en er zijn in Maastricht nog veel woningzoekenden. Laat de buurt niet in de kou staan en breng deze zware testcase tot een goed eind.

Namens Buurtnetwerk Limmel,

Chris Meys

Joke de Jong

voorzitter

secretaris

bijlage: brief BNW Limmel aan de provincie Limburg. d.d. 25-2-2022





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

Maastricht, 25-2-2022

Betreft: antwoorden GS in vergadering 11 februari 2022

Geachte heer Satijn, college van GS en leden van PS,

Buurtnetwerk Limmel vraagt wederom aandacht voor de zaak Limmel aan de Maas. De megaloods moet van de baan, de gewenste woningbouw is immers broodnodig. Limmel was verheugd met de grote steun die de Statenleden uitspraken voor de woningbouw en het voorkomen van de megaloods van 60.000 m² bestaande uit de maten 116 meter lang bij 70 meter breed bij 15 meter hoog met 116 laaddocks voor grote vrachtwagens en 650 parkeerplaatsen voor personeel. Een regelrechte doodsteek voor de buurt.

We waren als buurt content met de toezegging van deputé Satijn om de gemeente Maastricht te helpen waar het kan. Hieronder geven we aan op welke onderdelen de provincie hulp zou kunnen bieden.

1. Zorg voor alternatieve locaties voor de bouw van de loods waarbij Aviation Valley de voorkeur geniet. Dit is de plek in Limburg op de hoofd- Noord-Zuid-as de A2 die multimodaal bereikbaar is en ook richting België een goede ontsluitingsplek is. Het buurtnetwerk snapt niet waarom Leeyen sedert 2016 geen loods gerealiseerd heeft in Aviation Valley en dat de provincie cq. Maabi dat blijft gedogen, terwijl Leeyen in Limmel pal tegen Limmel wel die loods wil realiseren voor distributieplanologie voor meerdere gemeenten. We roepen GS en PS dan ook op om te zorgen voor daadwerkelijke snelle loodsensbouw door Leeyen in Aviation Valley om zo een slechte ruimtelijke ordening tegen te gaan.
2. Voer in navolging van de provincie Noord- Brabant, na afstemming met de Limburgse gemeenten, beleid in op de bouw van megaloodsen. Beperk de locaties zodat Aviation Valley in Zuid Limburg de hoofdplek voor deze ontwikkelingen zal worden.
3. Bezie welke provinciale subsidieregelingen kunnen bijdragen om de gewenste woningbouw op Limmel aan de Maas (Trega-Zinkwit-terrein) vlot te trekken. En voer ook landelijk lobby voor dit majeure woningbouwplan in het besef dat Limburg met uitzondering van de gemeente Heerlen tot dusver in de Woningbouwimpuls buiten de boot is gevallen en ook hier de druk op de woningmarkt extreem hoog is. We verzoeken u de toegezegde provinciale

financiële steun voor woningbouw in Limmel ad maas i.p.v. een loods snel concreet te maken richting Maastricht om actief samen de verwerving van het Trega-terrein voor woningbouw te realiseren.

Tot slot vonden wij de uitspraak van de deputé dat de megaloods in het bestemmingplan zou passen ongelukkig want ook feitelijk onjuist. De vergunningsaanvraag voor de megaloods wordt nog immer getoetst en wij hebben zelf sterke gronden waarom de loods niet binnen het bestemmingsplan zal passen.

Wij verzoeken de provincie met name de milieuaspecten in zijn algemeenheid en als afgeleide van de grote toename van het verkeer langs het buurtschap Beck en op de Willem Alexanderweg langs de woonbuurt Limmel richting Noorderbrug kritisch tegen het licht te houden.

E.e.a. ook in het verlengde van de taak van de provincie bij grootschalige loodsenbouw op bedrijfsterreinen met een ruimtebeslag van meer dan 10 hectaren zoals vastgelegd in de recente provinciale omgevingsvisie Pol en in te brengen richting gemeente als inbreng van de provincie bij de lopende toetsing van de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag voor de loods Leeyen.

Met vriendelijke groet,

Het dagelijks bestuur van het BNW Limmel

Chris Meys

Joke de Jong

voorzitter

secretaris