



BINNENGEKOMEN

TEAM DOCUMENTSERVICES

D.D. 2 maart 2020

No. 2020-06395 (RAAD)

No. 2020- 06394 (Mobiliteit)

Maastricht, 27-2-2020

**WONINGBOUW in LIMMEL: De laatste kans voor een kwetsbare buurt en een
welkome aanvulling op het wonen in Maastricht.**

Geachte raadsleden,

Met groot ongenoegen hebben wij de reactie van het college in de vorm van de Raadsinformatiebrief van 14 februari jl. (bijlage 1) gelezen op de kwestie rondom de P&R en zonnepanelen naar blijkt nu op de Zinkwit-en op het Tregaterrein. Hier wordt een kwetsbare buurt moedwillig de kans voor open doel ontnomen om er langdurig bovenop te komen. De huidige eigenaren Trega (op korte termijn Naga Solar) en Van Mourik hebben al vaker zo lezen we nu geprobeerd om innovatieve woningbouw mogelijk te maken in dit kansrijke gebied nabij de stad, Landgoederenzone en Rivierpark Maasvallei. (bijlagen 2 en 3) Zelfs nog eind 2019 heeft van Mourik hiervoor ideeën ontwikkeld in de vorm van een innovatief woonconcept lezen wij tot ons verdriet in de Raadsinformatiebrief. Alles is afgewezen op basis van de huidige woningprogrammering die binnenkort wordt herzien. In de woonprogrammering 2010 werd voor Limmel gesteld dat er tot 2020 geen behoefte zou zijn aan aanvullende wooncapaciteit. Sinds de woonprogrammering 2016 komt daarbij dat voor woningbouw aan de rand van de stad zelfs behoefte zou zijn aan verdunning.

Dit zijn volstrekt achterhaalde uitgangspunten die met het oog op de toekomst aan herijking toe zijn. Onbegrijpelijk ook, zowel in het licht van de inmiddels jarenlange woningnood die in

onze stad heerst en de mogelijkheden die er zijn om Limmel als buurt te versterken, minder kwetsbaar en meer leefbaar te maken.

Onderstaand maken wij duidelijk dat Limmel geen stadsrandlocatie is. Limmel is strategisch goed gelegen aan de Maas, direct naast de Noorderbrug en biedt realistische kansen voor stad en buurt, vast te leggen in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie en de 10 van Limmel

Even een stap terug naar de Omgevingsvisie. Het is goed om uw raad mee te geven dat het Buurtnetwerk Limmel aan alle participatiesessies heeft meegedaan. We zijn met meerdere mensen naar de 3 stadsrondes, 2 Ceramique-avonden geweest en onze voorzitter heeft nog 3 avonden met ambtenaren in klein verband overleg gepleegd. Ook hebben we de mobiliteit bijeenkomsten bezocht in Sphinxgebouw en op reguliere basis overleg met diverse buurtgebonden ambtenaren.

Op verzoek van de gemeente zijn we ook aan de slag gegaan in onze eigen buurt met het ophalen en prioriteren van wat er behouden moet blijven in onze buurt en waar de kansen voor verbetering liggen. Er is gesproken met inwoners, ondernemers en instellingen zoals de Hotelschool. Hieruit volgen de twee keer 10 punten in geprioriteerde volgorde, de aanwezigen hebben hier namelijk op gestemd (bijlage 4). De eerste 10 punten- lijst gaat over het laaghangend fruit, de quick wins. De tweede 10 puntenlijst gaat over de lange termijn en past dus goed bij de Omgevingsvisie die een vergezicht biedt naar 2040.

De beide lijsten zijn gepresenteerd aan de 3 collegeleden die hier relevant voor zijn op basis van hun portefeuille te weten: Mara de Graaf, Gert Jan Krabbendam en Vivianne Heijnen. De andere collegeleden hebben via wethouder Heijnen een schriftelijk exemplaar ontvangen. Het college en zeker de genoemde portefeuillehouders waren medio 2019 op de hoogte van de wensen van Limmel maar er is achter de rug om geijverd om een P&R en zonnepark te realiseren. *Hoezo burgerparticipatie?*

Limmel aan de Maas (Trega en Zinkwit)

Zoals u kunt lezen in 'de 10 van Limmel' heeft het Trega-Zinkwitgebied de potentie om de belangrijkste problemen die Limmel heeft op te lossen. Wij noemen de belangrijkste doelen:

A. Instandhouding van de nieuwe voorzieningen.

De buurt zou door nieuwe woningbouw vergroot worden waardoor de voorzieningen zoals het nieuwe winkelcentrum en het Integraal Kindcentrum de Geluksvogel voldoende klandizie respectievelijk leerlingen krijgen.

B. Verbetering van de leefomgeving.

De gebiedsontwikkeling maakt de zo gewenste en door de ambtenaren al jarenlang beloofde afwaardering van de Willem Alexanderweg mogelijk. Dit zorgt voor een grote verbetering van de verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en een vermindering van de geluidsoverlast van deze landelijk als druk bereden geclassificeerde weg.

C. Gedifferentieerde woningopbouw en voorkomen van segregatie.

In het gebied Limmel aan de Maas kunnen de gewenste koop-huurverhouding beter in evenwicht gebracht worden evenals het type woningen. Er is in Limmel maar ook in Nazareth nauwelijks midden en duurdere huur. Al helemaal ontbreken koopappartementen. Limmel heeft er slechts 5 in de Limale-flat! Verdere inbreiding is niet meer aan de orde in onze buurt. Veel ouderen zullen de buurt dus moedwillig moeten verlaten. De gewenste doorstroming wordt in gang gezet.

D. Groenblauwe gordel.

Limmel aan de Maas zou een aantrekkelijke verbinding voor wandelaars en fietsers tussen de stad en Limmel kunnen betekenen en aan de andere kant een mooie verbinding richting het Rivierpark Maasvallei en de landgoederenzone. Als het aan het college ligt moet de wandelaar of fietser door een industrieterrein. Hiervan hebben de Buurtnetwerken Borgharen en Itteren van aangegeven dat zij Limmel steunen in haar opvattingen.

E. De spreiding van kwetsbare doelgroepen.

Het tweede lange termijnpunt uit de 10 van Limmel. Uit recent onderzoek van woonkoepelorganisatie AEDES bleek dat de kwetsbare buurten onder druk staan en zich negatief ontwikkelen. Limmel aan de Maas is een grote kans om meer differentiatie te brengen en daarmee een meer gemengde buurt te realiseren. (bijlage 5)

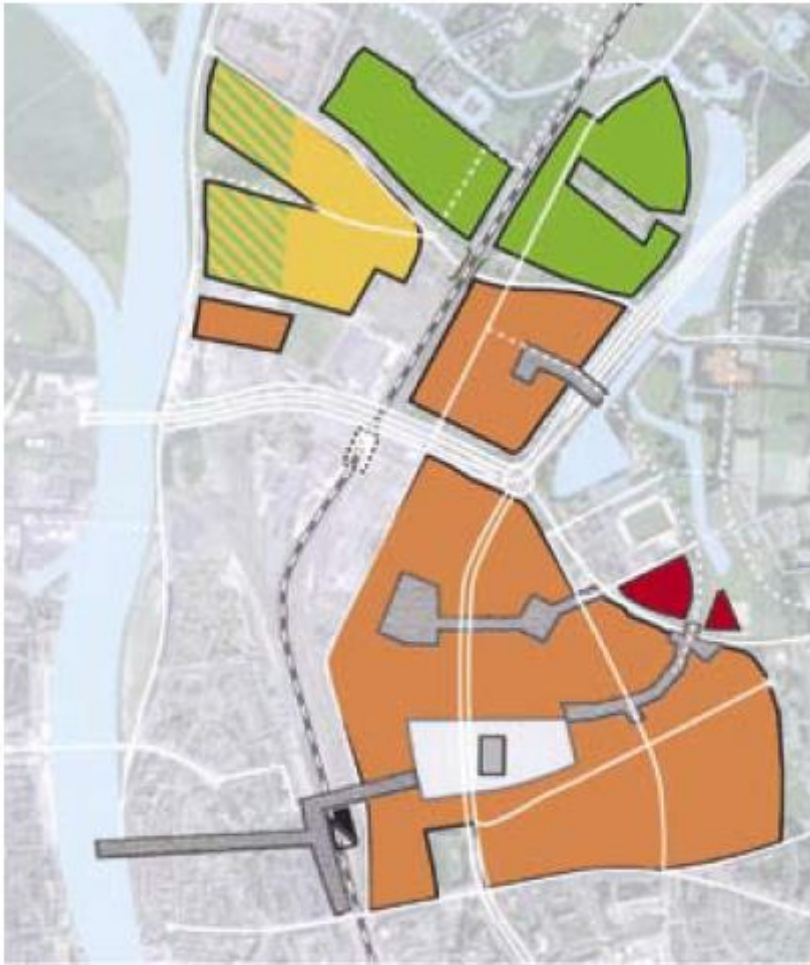
F. Trega en Zinkwit bieden een unieke kans om langs de Maas te wonen.

Wie wil dat nou niet? Ook zou deze ontwikkeling bijdragen aan de compacte stad in een weids landschap- gedachte. Mensen die wonen in Limmel aan de Maas kunnen binnen nog geen 10 minuten per fiets en binnen een half uur te voet de stad bereiken. Dit

stimuleert de gezondheid van de eigen stadsbewoners i.p.v. het faciliteren van autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Het past dus helemaal in het vastgestelde mobiliteits- STOP-principe van de gemeente.

G. Het verloederde gebied krijgt eindelijk weer een passende bestemming. Het gebied is overigens minder verontreinigd dan gedacht (zie bijlage 3) waardoor een herbestemming naar wonen zeer kansrijk is.

De 10 van Limmel is ook opgestuurd naar de ambtelijke werkgroep Omgevingsvisie zodat deze meegenomen kon worden in het opstellen van het plan. Van het college hebben we een terugkoppeling ontvangen op de 10 van Limmel waarbij het college ten aanzien van Limmel aan de Maas heeft gesteld dat zij woningbouw voor de toekomst niet uitsluit. Derhalve is het ook in de tekst van de Omgevingsvisie (deel 1) geland op pagina 104-105 als transformatiegebied. Over Trega-/Zinkwit-terrein zegt het college: *“ nu een bedrijventerrein, op termijn mogelijk geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, ‘Park & Ride’, wonen of een combinatie hiervan”*. Hoe past deze giga ontwikkeling van P&R en zonnevelden hierin? Is dat kleinschalige bedrijvigheid? Waar is het wonen gebleven? Wil het college dat het Industriegebied Beatrixhaven uitgebreid wordt richt het historisch stadscentrum? Wil het college dat Limmel een enclave wordt in een industriegebied? De P&R en zonnevelden kunnen op andere gronden gerealiseerd worden zoals extra lagen op P&R- noord, aanleg in Beatrixhaven, aanleg in Overmaze en andere P&R's aan de rand van de stad en niet in woonwijken. Over Limmel aan de Maas werd in het Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth op pagina 40 geschreven *“Op langere termijn verwachten wij dat het voormalige industrieterrein Trega/Zinkwit verandert in een gebied met grondgebonden woningbouw met nieuwe groen- en verkeersverbindingen (Limmel aan de Maas)”*. (Bijlage 10). Daartoe werd ook de volgende streefbeeldkaart opgenomen om *“te komen naar de gewenste situatie in 2020”* (pagina 19 WOP, Bijlage 10).



Woonmilieus

■ Centrum milieu ■ Stedelijk ■ Stadsrand ■ Dorps

Figuur 1: streefbeeld uit het WOP Limmel- Nazareth 2010

Het realiseren van zonneparken en P&R's zo dicht bij je stadscentrum moet je niet willen, is planologisch maar ook economisch en sociaal een grote fout in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Omgevingsvisie, de mobiliteits- en bereikbaarheidsprofielen, het kwaliteitsdenken in termen van leefbaarheid en de compacte stadsgedachte.

Limmel is een kansrijke locatie, goed gelegen aan de Maas op loopafstand van Wyck en de Griend en goed bereikbaar via de Noorderbrug. Vergelijk de situatie direct ten zuiden van de Kennedybrug in Randwyck. Niet voor niets ligt daar het Provinciehuis en vele woningen, waaronder de "Abp flats", met direct zicht op de Maas.

De CONCLUSIE moet zijn dat Limmel vanuit de gemeente planologisch en sociaal jarenlang stelselmatig is verontachtzaamd en met de voornemens van de grondeigenaren voor woningbouw op het Zinkwit- en Tregaterrein een unieke en kansrijke herwaardering voor Limmel aan de orde is, waar geen defensief, terugkijkend gedrag van het gemeentebestuur bij past.

De oproepen van Rijk, provincie en makelaars om meer te bouwen in Maastricht

De afgelopen weken liet de minister weten dat we woningnood hebben in Nederland. Ze heeft alle gemeenten opgeroepen om meer te bouwen en daartoe ook een subsidieregeling in het leven geroepen (bijlage 6). Wij roepen in herinnering dat het originele plan voor Limmel aan de Maas een uitbreiding van 900 woningen betrof en dus ruim binnen de minimaal 500 woningen van de minister valt om voor rijkssubsidie in aanmerking te komen. De provincie heeft de motie van CDA aangenomen om meer te bouwen. De provincie legt de gemeenten ook geen beperkingen op (bijlage 7). Ook de makelaars in Maastricht hebben onlangs aangegeven dat er woningnood is. Dat met name voor starters en senioren niet genoeg woningen voorhanden zijn. Gemiddeld staan er in Maastricht ongeveer 200 woningen en appartementen in de verkoop. Uit cijfers van woningsite Funda blijkt dat er zo'n 6.500 mensen zijn die serieus een andere woonplek zoeken. Dat betekent weer dat er gemiddeld 32 potentiële kopers op de stoep staan voor iedere nieuwe woning in Maastricht die in de verkoop gaat. (bijlage 8)

Maar op gemeentelijk niveau zien we geen beweging! We zien geen haast met het bouwen van woningen. Sterker nog, een nieuw innovatief concept, wordt eind 2019 afgewezen zodat de gemeente haar gewenste zonneweides en p&R kan aanleggen? Onbegrijpelijk! Wat we dus ook nooit zullen accepteren is de aanleg van een P&R i.v.m. zoekverkeer, extra geluidsoverlast, verslechtering van de luchtkwaliteit en de bereikbaarheid van Limmel zoals de problemen van Bosscherveld bij de P&R Cabergerweg. Ten aanzien van de aanleg van zonneweides kunnen wij ons wel een innovatief woonconcept met kleine zonneweides ter weerszijde, in het bijzonder nabij de Noorderbrug voorstellen.

Gemengde buurt

Limmel aan de Maas zou een zegen voor Limmel zijn omdat de buurt daardoor een dusdanige impuls kan krijgen die de eenzijdigheid qua woningtypologie (bijna alleen maar grondgebonden woningen met tuin) en de diversiteit aan doelgroepen kan openbreken. In de huidige programmering wordt ten aanzien van stadsrandmilieus voor verdunning gepleit. Als de stad groeit zal dit niet meer vol te houden zijn. Zeker niet voor Limmel waar er ruimte is om binnen de compacte stad uit te breiden.

In Limmel heeft eenzijdig verdichting plaats gevonden door de grote nadruk op studentenhuisvesting en mede daardoor ook verdunning door het onttrekken van woningen (ruim 25% van de koopwoningen in Limmel is inmiddels verkamerd) aan de reguliere voorraad. De scheve bevolkingsopbouw als gevolg van verkamering en een zeer groot aandeel sociale huur kan door de gewenste woninguitbreiding in het middensegment huur en koop meteen ook stevig aangepakt worden. Zoals de minister ook in haar brief van 18 februari (bijlage 9) aangeeft is er vooral voor starters, middeninkomens en senioren een groot tekort. Dat vraagt zoals de minister aangeeft om: *‘stevige keuzes om de ruimte voor al deze extra woningen te vinden. Het gaat bovendien niet alleen om de aantallen, maar ook om de aansluiting van deze woningen bij de behoeften van mensen bij de kwalitatieve invulling van bouwplannen op lokaal niveau’*. *‘In de regio’s met de grootste opgave is een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte tot 2030 daarbij het uitgangspunt’*. *‘Ik verwacht van alle partijen dat zij alles op alles zetten om tot de afgesproken doelen te komen. Gemeenten en provincies zijn als bestuurlijke partners in het fysieke domein hierin een onmisbare schakel’*.

De concrete kans in Limmel, maar dan moet er nu wel gehandeld worden door het college!

Nu een raadsmeerderheid op 21 februari heeft aangegeven dat ze graag woningbouw zien op het Trega-Zinkwitterrein is het zaak om in het belang van de buurt Limmel- Nazareth, de omliggende dorpen Borgharen en Itteren en het stadsbelang deze kans te verzilveren. De eigenaren van beide terreinen (Van Mourik en Naga Solar) kunnen niet wachten op een nieuwe woningprogrammering en willen voor de zomer van 2020 zekerheid over woningbouw i.v.m. het aflopen van landelijke subsidieregelingen voor zonneweides. Limmel wacht al decennia op uitbreidingsmogelijkheden en heeft vaak voor de stad klaargestaan om stedelijke problemen op te lossen. Mag Limmel nu een keer een stads probleem oplossen

waar het zelf ook baat bij heeft? We zullen als Buurtnetwerk de grondeigenaren dan ook actief steunen om het gebied met wonen in te vullen. Onze oproep is dan ook aan het college, de wethouder Wonen in het bijzonder, kom in actie en steek Limmel de helpende hand toe!

Op naar:

1. Genoeg woningen voor de stad in type en aantal; met name voor de doelgroep starters en senioren;
2. Het creëren van een meer gemengde buurt Limmel met meer volume voor de buurt zodat de voorzieningen behouden kunnen blijven en er sprake is van een duurzame ontwikkeling;
3. Het creëren van een mooie aansluiting van Limmel op de stad en het Rivierpark Maasvallei;
4. Het vergroenen van de buurt;
5. Het creëren van de meest duurzame nieuwbouw in de stad, een voorbeeldproject, een combinatie met nog een klein areaal zonnepanelen ligt voor de hand zeker aan de zijde van de Noorderbrug;
6. Het afwaarderen van de Willem Alexanderweg waardoor de luchtkwaliteit verbetert en de geluidsoverlast afneemt;
7. Het zorgen van doorstroming op de Limmelse woningmarkt;
8. Het zorgen dat buurtbewoners in de buurt kunnen blijven en niet gedwongen zijn de buurt te verlaten;
9. Het mogelijk gebruik maken van de landelijke subsidieregeling stimulering woningbouw.

Bovenstaand hebben wij onze analyse gegeven en inhoudelijk gemotiveerd de kansen beschreven, die Limmel biedt bij de transformatie van het Zinkwit- en Trega terrein, zowel in het belang van de stad als van de buurt.

Het woord is nu aan de Gemeenteraad van Maastricht. Gemeenteraad let op uw zaak. Wij hebben vertrouwen in een juiste beslissing van U, vast te leggen in de Omgevingsvisie.

Het dagelijks bestuur van het BNW Limmel,

Bijlagen:

1. Raadsinformatiebrief 14-februari-2020, Vragen tijdens stadsronde Omgevingsvisie over ontwikkeling zonnepark op het Zinkwitterrein
2. Bedrijven op Zinkwit-terrein 18 februari 1999
- 3 Wonen op Zinkwitterrein dichterbij 16 januari 2008
4. De 10 van Limmel (mei 2019)
5. Arme wijken zijn een verzamelpunt van kwetsbare mensen, 3 februari 2020
6. Brief Minister Milieu en Wonen, 11 februari 2020
7. Beantwoording GS op schriftelijke vragen CDA compensatiebeleid wonen, februari 2020
8. Gekte op de woningmarkt, net Randstad, 1Limburg 12 februari 2020
9. Brief Minister Milieu en Wonen over versnellen aanpak woningtekort 18 februari 2020
10. Definitief Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth 23 februari 2010



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen tijdens stadsronde Omgevingsvisie
over ontwikkeling zonnepark op het
Zinkwitterrein

DATUM
14 februari 2020
Verzonden: 14-02-2020

BIJLAGEN
2

BEHANDELD DOOR
FWG (Fred) Sijben

TELEFOONNUMMER
043 350 4051

ONZE REFERENTIE
2020.05117

E-MAILADRES
Fred.Sijben@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

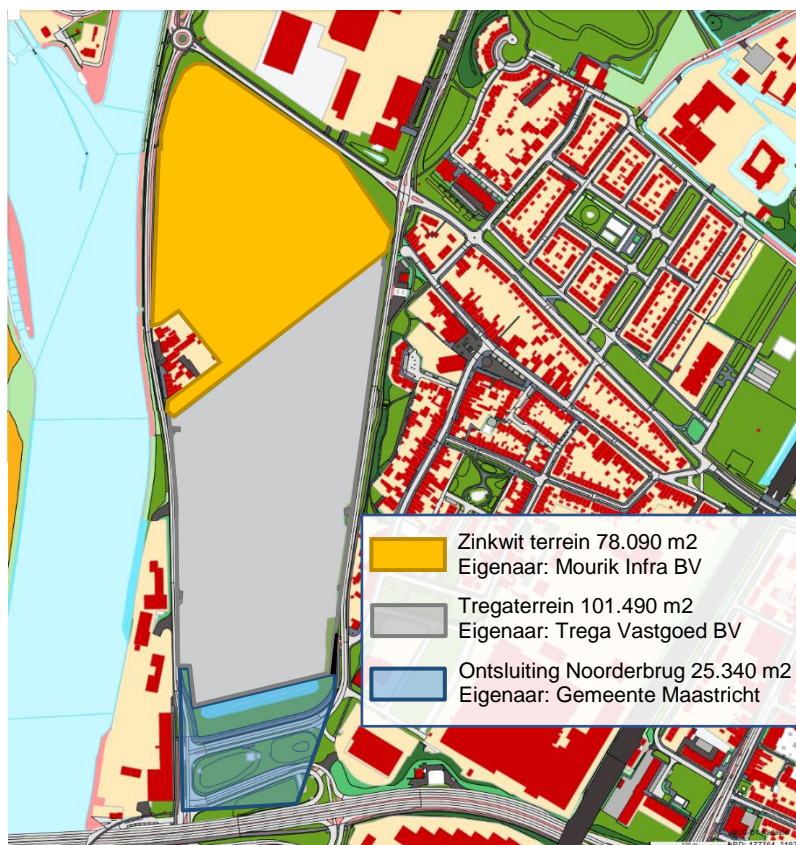
UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Tijdens de stadsronde over de Omgevingsvisie Maastricht 2040 op dinsdag 11 februari, werd door één van de insprekers gesignaleerd dat de gemeente bezig zou zijn met een zonnepark op het Zinkwitterrein. Omdat het signaal niet in de context van de stadsronde kon worden beantwoord, kwam het verzoek vanuit de gemeenteraad, het thema middels een Raadsinformatiebrief toe te lichten.

Historie

In het verleden is vaker gesproken over de mogelijkheid om een zonnepark te realiseren op het bedrijventerrein bestaande uit het Zinkwitterrein en het Tregaterrein. Ten tijde van de raadsnota Zonneweide Lanakerveld (december 2018) zijn hier vragen over gesteld door LPM en is er zelfs een Motie ingediend (bijlage 1) om beide locaties als alternatief te onderzoeken voor het realiseren van een zonneweide. Met de eigenaren van de betreffende terreinen is vaker contact geweest, maar tot een concreet plan heeft dit nog niet geleid. Wel zijn er herhaaldelijk verzoeken van eigenaren en ontwikkelende partijen geweest voor woningbouw (studenten, zorg) op dit bedrijventerrein.





DATUM
14 februari 2020

Actuele ontwikkeling Zonnepark Zinkwitterrein

Eind 2019 heeft de eigenaar van het Zinkwitterrein de gemeente benaderd om een innovatief duurzaam woonconcept te mogen realiseren op dit terrein. Omdat de stedelijke programmering wonen daar momenteel geen ruimte voor biedt, kon daar geen opvolging aan worden gegeven.

Tot onze verrassing is afgelopen week door een ontwikkelende partij in naam van de eigenaar van het Zinkwitterrein een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een zonnepark gelegen aan en tussen de Willem-Alexanderweg, de Borgharenweg en Balijeweg te Maastricht. De registratie op 6 februari van een dergelijk verzoek leidt automatisch tot een publieke melding, vandaar dat de omgeving al kennis heeft kunnen nemen van deze melding. In de bijlage is de officiële bekendmaking bijgevoegd. Bij de eerste beoordeling van de aanvraag is echter gebleken dat deze volstrekt niet voldoet aan de indieningsvereisten. Momenteel is de gemeente in overleg met de aanvrager over de status van de aanvraag. Mogelijk dat deze wordt ingetrokken of omgezet naar een principeverzoek of quickscan. Zodra de aangepaste aanvraag binnen is zal deze volgens de reguliere procedure worden beoordeeld, onder andere hoe het initiatief past in het bestemmingsplan, danwel de relevante inhoudelijke beleidskaders.

Actuele ontwikkelingen Tregaterrein

De afgelopen jaren is de gemeente regelmatig in overleg geweest met de eigenaar van het Tregaterrein of ontwikkelende partijen. De gemeente wil graag zien dat het braakliggende bedrijfsterrein tot ontwikkeling komt. In de voorliggende Omgevingsvisie Maastricht 2040 is het terrein als mogelijk transitiegebied benoemd. Naast bedrijvigheid is daarbij het realiseren van een Park&Ride (P&R) als onderzoeksoptie genoemd, evenals het verkeersveiliger inrichten van de Borgharenweg waarvoor een deel van het bedrijventerrein benodigd zou zijn. De urgentie ten aanzien van een aanvullende P&R is de afgelopen kerstperiode wederom nadrukkelijk gebleken en ook in het bestuursakkoord is uitbreiding opgenomen en van middelen voorzien. In relatie tot de P&R wordt ook onderzocht of deze kan worden overkapt met zonnepanelen, om zodoende een dubbelgebruik te realiseren. Dit is door vele partijen bepleit in bijvoorbeeld de debatten rondom de besluitvorming voor de zonneweide Lanakerveld en conform de beantwoording van Art. 47 vragen van de PvdA over zonnepanelen boven parkeerplaatsen van augustus 2019.

Op 10 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met het opstarten van een onteigeningsprocedure ter realisatie van de PDV locatie in Belvédère. Eén van de te verwerven eigendommen betreft een wasstraat. Hier wordt een vervangende vestigingslocatie voor gezocht. De eigenaar van deze wasstraat heeft zijn interesse kenbaar gemaakt voor vestiging op het Tregaterrein en daarover ook al verdergaande gesprekken gevoerd met de eigenaar.

Zoals uit het kadaster blijkt, is eind januari 2020 door de eigenaar van het Tregaterrein een verkoopovereenkomst gesloten om het terrein uiterlijk eind juli 2020 te leveren aan een nieuwe partij. Afgelopen maandag (10 februari) heeft een kennismakingsgesprek met deze partij plaatsgevonden. De betreffende koper blijkt ontwikkelaar en exploitant van zonneparken te zijn en blijkt open te staan voor het realiseren van een P&R, overkapt met zonnepanelen. Ook wil men meewerken aan overdracht van grond aan de Borgharenweg om de verkeerssituatie te verbeteren. Ten aanzien van het gehele terrein (10,2 ha) ziet men naast de genoemde functies, vooral een kans om een zonnepark te realiseren. Men wil graag een dergelijk plan samen met de stad ontwikkelen. Naast de wensen van de nieuwe partij op het Tregaterrein, is er van gemeentezijde nadrukkelijk de illegale dumping van afval op het terrein aan de orde gesteld en is de betreffende partij gewezen op het handhavingstraject dat momenteel loopt tegen de eigenaar om verdere dump te voorkomen en het terrein op te schonen.



DATUM
14 februari 2020

Gezien de zeer korte termijn (ca. 10 dagen) waarop de ontwikkeling met de nieuwe koper zich heeft gemanifesteerd, is er nog geen kans geweest hier breder over te informeren. Ook het college heeft pas onlangs kennisgenomen van deze verkoop en richting, evenals van het verzoek ten aanzien van het Zinkwitterrein.

Het college zal de komende periode toetsen of en hoe dergelijke ontwikkelingen passen in het bestemmingsplan en de visie en het beleid van de stad, alsmede de vele, soms strijdige belangen die daarbij dienen te worden gewogen. Ook dient nadrukkelijk gekeken te worden naar de relatie met het genoemde onteigeningstraject. Er zal met alle belanghebbenden gesproken worden om tot een goede afweging te komen. De raad zal hierover natuurlijk geïnformeerd worden en waar relevante besluitvorming aan de orde is (bijvoorbeeld t.a.v. de P&R en de reconstructie van de Borgharenweg of een eventuele bestemmingswijziging), zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

MOTIE

Indiener	Kitty Nuyts (LPM)
Raadsvergadering	11 december 2018
Agendapunt	Zonneweide Lanakerveld
Onderwerp	Alternatieven en besluitvorming in wachtstand
Besluit gemeenteraad	

De gemeenteraad van Maastricht, in vergadering bijeen op 11 december 2018,
Behandelende het raadsvoorstel zonneweide Lanakerveld,

Constaterende dat:

Belang van landbouwgrond

- de gemeente het plan heeft om op de landbouwgrond in het Lanakerveld een zonnepanelenveld van ca 32 ha aan te leggen;
- meer dan 7000 jaar onafgebroken landbouw wordt bedreven op zeer vruchtbare lössgrond en daarmee een belangwekkende status verdient;
- Limburg gezegend is met kostbare lössgrond terwijl elders in het land sprake is van schrale zandgrond;
- de geteelde producten in de behoefte voorzien van circa 15.000 Maastrichtse gezinnen en gerenommeerde horecabedrijven in de stad;
- de Limburgse Landbouw en Teeltbedrijven dit standpunt delen en zij aangeven dat de landbouwgrond hard nodig is om de landbouw in Nederland op peil te houden;
- LTT aangeeft dat de kwaliteit en structuur van landbouwgrond sterk achteruit gaat door aanleg zonnepanelenvelden en de grond zal inklinken en voor wateroverlast gaat zorgen;
- LTT aangeeft dat landbouwgrond onder druk komt te staan en met de Provincie is afgesproken om zuinig om te gaan met landbouwgrond;
- in het klimaatverdrag van Parijs staat dat duurzame energie de voedselproductie niet in het geding mag brengen;
- Europese wetgeving aangeeft dat het verboden is om vruchtbare landbouwgrond te onttrekken t.b.v. zonnepanelen;
- In Duitsland het verboden is om landbouwgrond aan te wenden voor zonneweiden, vanwege het belang van landbouwgrond;
- landbouwgrond zorgt voor aanmaak organische stof, biodiversiteit, zorgt voor waterbergend vermogen tegengaan van erosie en de gewassen op grote schaal CO2 uit de lucht halen;

Nadelige gevolgen

- deze producten van elders aangevoerd moeten worden, met een veel grotere belasting van het milieu dan nu het geval is, terwijl de gemeente deze nu juist wil terugdringen in haar streven naar klimaatneutraliteit;
- bij de aanwending van het Lanakerveld het huidige potentieel aan neutralisering van CO2 door gewassen (m.n. de suikerbietenteelt) voor een groot deel verloren gaat;
- grootschalige aanleg zonneweiden voor afname van landbouwgrond zorgt terwijl de bevolking afhankelijk is van landbouwproducten;
- zonnepanelen ervoor zorgen dat de grond gaat inklinken omdat de afwatering belemmerd wordt, de grond verschaalt vanwege gebrek aan licht en zon, de kwaliteit van de Lössgrond verloren gaat;
- het voortbestaan van de laatst overgebleven levensbestendige boerenbedrijven, met opvolging, ernstig in gevaar komt door de onttrekking van een groot deel van het landbouwersenaal, waardoor hoogwaardige arbeid verloren gaat;

- de boeren die hun werkmethodes ecologisch verantwoord uitoefenen en de natuurwaarden van het Lanakerveld versterken, in grote problemen komen;
- Oud Caberg wordt gestraft met de teloorgang van de typische agrarische sfeer behorende bij een boerendorp en het boerenleven;

Alternatieven

- zonnepanelen echter ook op daken en braakliggende terreinen kunnen worden gelegd zodat dat vruchtbare schaarse landbouwgrond hier niet voor aangewend hoeft te worden;
- een goed voorbeeld het vervuilde Belvédère-stort is, waarop 40.000 zonnepanelen zullen worden gelegd;
- Emec heeft berekend dat er daken en braakliggend terrein in Maastricht goed is voor 3 x de oppervlakte van het Lanakerveld, maar dat er onvoldoende inspanningen zijn geleverd;
- kleinschalige winning door middel van zonnepanelen op daken een beproefd procedé is, waarbij de opgewekte stroom ter plekke kan worden gebruikt of toegevoegd aan het net zonder grote infrastructurele werken, zoals zware kabels onder wegen en de Maas door;
- Maastricht nog lang niet het enorme potentieel aan daken, zowel particulier als in gemeentelijk bezit, en terreinen (denk aan het Tregaterrein en Zinkwitterrein), en de mogelijkheid van andere ongebruikte (bedrijfs)terreinen en overheidsgebouwen enz. nauwelijks heeft benut;
- een gedeelte van de energie naar de overkant van de Maas moet worden gebracht, via bekabeling en het dus logischer is het braakliggende in Tregaterrein of andere terreinen in oost hiervoor aan te wenden;

Overwegende dat:

- gemeente een zonnepanelenveld wilt aanleggen op vruchtbare en schaarse landbouwgrond vanwege het streven naar klimaatneutraliteit;
- we voorstander zijn van duurzaam opgewekte energie, maar niet ten koste van vruchtbare schaarse landbouwgrond;
- voortschrijdende inzicht leidt tot het behoud van vruchtbare landbouwgrond en het beter is om aan de slag te gaan met alternatieve terreinen (publiek als particulier) door o.a. met grondeigenaren te onderhandelen;
- Er voldoende alternatieve terreinen liggen welke mogelijkheden nog niet zijn benut;
- de eigenaren van het Tregaterrein en het Zinkwitterrein aangeven niet door de gemeente zijn benaderd m.b.t. de mogelijkheid van aanleg zonneweides maar wel bereid zijn dit alternatief te bespreken;
- de gemeente veel milieuwinst kan behalen door op korte termijn zoveel mogelijk stadsdaken te benutten voor dit doel;

Draagt het college op:

1. om in gesprek te gaan met eigenaren van het Tregaterrein en het Zinkwitterrein over de mogelijkheden m.b.t. de aanleg van een zonneweide en aan de hand van deze gesprekken keuzes aan de raad voor te leggen;
2. andere braakliggende (bedrijfs)terreinen te onderzoeken (in eigendom van de gemeente/provincie/particulier), en in onderhandeling te treden met de eigenaren;
3. de mogelijkheid van zonnepanelen op daken (bedrijfsterreinen/particuliere huizen) veel meer te benutten/stimuleren, ook in samenwerking met de provincie;
4. Aan de hand van de uitkomsten van deze gesprekken keuzes aan de raad voor te leggen en ondertussen de besluitvorming omtrent Lanakerveld in de wachtstand te zetten.

En gaat over tot de orde van de dag.

Kitty Nuyts

Liberale Partij Maastricht

Gelegen aan en tussen Willem Alexanderweg - Borgharenweg - Balijeweg te Maastricht. Kennisgeving nieuwe aanvraag omgevingsvergunning, het realiseren van een zonnepark

Referentienummer dossier: 20-0298WB

Gelegen aan en tussen Willem Alexanderweg - Borgharenweg - Balijeweg te Maastricht

het realiseren van een zonnepark

Datum ontvangst aanvraag: 4 februari 2020

Binnen de wettelijke termijn neemt de gemeente een besluit over deze aanvraag. Tegen deze kennisgeving kunt u geen zienswijze indienen of bezwaar aantekenen. In een latere fase van de procedure kunt u wel een zienswijze indienen of bezwaar of beroep aantekenen.

Nadere informatie

Voor algemene informatie over deze aanvraag kunt u contact opnemen met Gemeente Maastricht, telefoonnummer 14 043. Wij vragen u om bovenstaand referentienummer bij de hand te houden.

Bijlage 2

Bedrijven op Zinkwit-terrein

www.cobouw.nl

Maastricht - Projectontwikkelaar Maurik in Groot-Ammers gaat het bijna acht hectare vervuilde Zinkwit-terrein in Maastricht, opwaarderen en uitgeven voor bedrijfslocaties. Maurik heeft het terrein, dat vervuild is met metalen van de voormalige Zinkwitfabriek, overgenomen van de voormalige eigenaar Union-Miniare in Eijsden.

Adjunct-directeur J. Hartog van Mourik zegt dat de buurtschap Limmel, waaraan het terrein grenst, voorstander is van woningbouw. “Gezien de vervuiling van en de ligging van het terrein ligt de functie van bedrijventerrein voor de hand”, zegt Hartog. De definitieve invulling wordt binnenkort besproken met de gemeente Maastricht.

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 18 feb 1999

Bijlage 3

Woningbouw op Zinkwit-terrein Maastricht dichterbij

www.vastgoedmarkt.nl Eerste publicatie op 16 jan 2008

Het al vele jaren braakliggende terrein van de voormalige Zinkwitfabriek in Limmel/Maastricht komt steeds nadrukkelijker in beeld als potentiële woningbouwlocatie, zo meldt Dagblad De Limburger.

De provincie heeft laten weten geen bezwaar te maken, mocht Maastricht besluiten de geldende bestemming bedrijventerrein om te zetten in woongebied. Wethouder M. Depondt (CDA, Stadsontwikkeling) meldde de gemeenteraad dinsdagavond dat terreineigenaar Mourik Groot Ammers en enkele woningbouwcorporaties inmiddels aan de slag zijn om een plan voor een nieuwe woonwijk te maken en de haalbaarheid te onderzoeken. Volgens een eerste inschatting van de gemeente zou er plaats zijn voor mogelijk 900 woningen, afhankelijk van het type woning waarvoor wordt gekozen. Het gaat om een oppervlakte van 5 hectare, pal aan de Maas. Mocht Maastricht besluiten om de functie bedrijventerrein voor Zinkwit te veranderen in woonwijk, dan zal de provincie geen compensatie verlangen door op een andere plek in de stad een alternatief bedrijventerrein aan te wijzen. Het Zinkwit-terrein is vanwege het fabrieksverleden zwaar vervuild. In eerste aanleg werd gedacht dat woningbouw daardoor uitgesloten zou zijn, omdat de schoonmaakkosten veel te hoog zouden uitpakken. Dat blijkt mee te vallen, zo wezen enkele grondproeven uit. Door nieuwe saneringsvoorwaarden en -technieken is woningbouw kansrijk. Het betekent goed nieuws voor de al jaren achterblijvende huizenproductie in Maastricht. Tot 2010 wil de gemeente duizenden woningen bouwen, maar het vinden van goede locaties is een probleem. Mocht het Zinkwit-terrein inderdaad geschikt blijken, is dat ook voor de volkswijken Limmel en Nazareth een opsteker. Ze smachten al jaren naar uitbreiding om basisvoorzieningen te kunnen behouden.



De 10 van Limmel!

Stadsdorp in 2030

Limmel....entree van de Landgoederenzone en Buitengoed Kanjel, Geul en Maas

Geacht college,

In januari van dit jaar maakten wij met wethouder Heijnen een rondgang door Limmel om een aantal zaken, grote en kleine, te bespreken. Het Buurtnetwerk Limmel (BNW Limmel) heeft destijds ook het voornemen geuit om een buurtplan op te stellen met de buurt in het kader van de omgevingsvisie die nu voor de stad wordt opgesteld. Eind februari heeft deze buurtplanavond plaatsgevonden waarbij zowel bewoners als ondernemers en vertegenwoordigers van instellingen uit de buurt vertegenwoordigd waren. Door deze opzet hoopten we het maximale op te halen en daarmee op korte termijn ook een breed gedragen buurtplan te kunnen presenteren dat meer is dan een bewonersperspectief. Het buurtplan gaat wat ons betreft over de lange termijnvisie op het stadsdorp Limmel. We zijn dit plan nog verder aan het uitwerken en komen daar in de loop van dit jaar op terug.

Er zijn natuurlijk ook zaken die je snel kunt oppakken, het laaghangend fruit of waarover eindelijk eens een ei gelegd moet worden. Wij noemen dit de quick wins. We hebben op basis van een longlist die voortgekomen is uit de buurtbrainstormavond een geprioriteerde top 10 quick wins-lijst opgesteld. Graag gaan we met u hierover in gesprek om te bezien welke zaken snel opgepakt kunnen worden zodat mensen in de buurt concrete resultaten gaan zien.

Wij weten niet altijd onder welke verantwoordelijkheid een onderwerp valt en vragen u om zelf de lijst onder de bestuurders te verdelen. Graag ontvangen we van uw zijde spoedig een terugkoppeling over wat er wel of niet kan.

Tot slot nemen we u vast mee in het lange termijnperspectief van Limmel zoals dat zijn beslag zal krijgen in een uitgewerkt Buurtplan en leggen uit welk type gebiedsprofiel wij zijn en ons verder in willen ontwikkelen, het stadsdorp Limmel. Ook deze lijst is geprioriteerd.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van het Buurtnetwerk Limmel,

Joke de Jong, Monique Franssen, Jack Ummels & Chris Meys



Top 10 Quick Wins (geprioriteerd)

1. (Vracht)verkeer Willem Alexanderweg aanpakken.

Graag de WA-weg vanaf Limmel een weg voor bestemmingsverkeer maken en afwaarderen. Het vrachtverkeer kan immers prima via de rotonde in de Beatrixhaven de A2 en Noorderbrug bereiken zonder dat het over de W.A.-weg moet rijden. Limmel krijgt dankzij de in Nederland alomtegenwoordige westenwind al de volle laag van de Noorderbrug die 70% van het Maaskruisend verkeer voor zijn rekening moet nemen als gevolg van ingezet gemeentelijk beleid. Wij willen een groene long naar de stad toe en geen Grijs Loper! Ook moeten er voorlichtingscampagnes door de gemeente gehouden worden om het verkeer te verminderen in combinatie met het plaatsen van borden die richting Centrum het verkeer via de A2 sturen. Dit zou al in 2018 worden opgepakt maar tot op heden zijn er geen acties ondernomen. Overigens heeft het Buurt netwerk en haar voorganger de Buurtraad al jarenlang hiervoor gepleit en hier een gewillig oor voor gevonden binnen ambtenarij en bestuurders. Nu moet er wel eens worden doorgepakt in dit dossier.



2. Hoeve Rome, Kinderboerderij en directe omgeving.

Neem s.v.p. een besluit over het plan van The Masters, de planvorming duurt nu al zeker drie jaar. Als het plan van de Masters haalbaar is, neem dan het besluit om die kant op te gaan. Anders hebben we bij het niet doorgaan van deze plannen zo meteen drie jaren verloren met nul resultaat. Voor Limmel is deze plek zo ontzettend belangrijk. Het is niet alleen een monument dat een herbesteding krijgt, maar vooral ook een ontmoetingsplek voor de buurt en de startplaats voor het Buitengoed Geul en Maas. Een plek waar je een kopje koffie kunt krijgen waar ook de wandelaar-fietser profijt van heeft. Van belang is ook dat in de nabijheid van de Hoeve Rome twee jaar geleden door de wethouders Van Grootheest en Gerats toegezegd is dat er door de gemeente meegewerkt kan worden aan sport- en spel mogelijkheden in dit deel van Limmel. Rondom de waterbekkens moet de voetbalkooi een nieuwe plaats krijgen, aangevuld met een hardlooppaantje, beweegtuintje en speeltoestellen bij de Hoeve en of Kinderboerderij. Deze voorzieningen zijn tevens van belang om student, buurtbewoner en Beatrixhavenwerknemer in verbinding te brengen met elkaar op een plek die daar het meest logisch voor is.



3. Camouflagedegroen aanbrengen om de aanblik van industrie weg te werken.

Het gaat ons dan om de Mosa weg te werken vanuit Sareptastraat-Sionsweg en de Beatrixhaven weg te werken als je over de verlengde Beukenlaan richting noord loopt. Dit project staat al twee jaar op de agenda van de buurtschouw en daarvoor maakte het ook al onderdeel uit van het WOP. Het is gedeeltelijk uitgevoerd maar er mogen veel meer bomen bij wat ons betreft.



4. Het eindelijk herinrichten van het talud tussen Enexis-Ziggo en het spoor.

Het gaat om de herinrichting van deze voor Limmel belangrijke entree. Concreet moet er een mooie groene invulling komen op de plek waar vroeger de spoorwegovergang was. Eveneens zouden de 'doelpalen' die ervoor moeten zorgen dat te hoge vrachtwagens niet tegen de onderdoorgang aanrijden worden vervangen door een fraaiere oplossing. Het is eigenlijk te gek voor woorden dat de ontzettend dure maar fraaie onderdoorgang voorzien van kunstwerk en sfeerverlichting wordt omlijst door deze aanrijbeveiliging. Het plan voor een nieuwe groene invulling was al in zomer 2018 gereed maar is nog immer niet uitgevoerd. Dit is een project dat eveneens onderdeel uitmaakt van de buurtschouw.



5. De aanleg van twee fietsparkeerplekken.

Deze zijn nodig om op de Limmelse hotspots kamerbewoning, de stoepen weer vrij te krijgen zodat ouden van dagen, mindervaliden en mensen met kinderwagens er weer gebruik van kunnen maken. Het gaat om een fietsparkeerplek nabij de concentratie studentenhuizen rondom de friture aan de Populierweg en tegenover het milieuperron. De andere plek is bij café 't Tonneke aan de Dolmansstraat. De Populierweg staat ook op de buurtschouw, de Dolmansstraat is nieuw.



6. Verplaatsen van de busroute uit de Dolmansstraat naar de W.A.-weg en Hoolhoes, Korvetweg, halte campus Hotelschool.

Dit plan is de absolute voorwaarde en opmaat naar de wens voor de invoering van een fietsstraat op de doorgaande fietsroute van de entree van de buurt naar de Hotelschool. De route Dolmansstraat-Populierweg-Bethlehemweg. De buurt wil het centrum van Limmel fietsvriendelijker maken. En biedt meer mogelijkheden voor de voorgestelde Dolmansstraat als fietsstraat door Limmel.



7. De aanpak van de verkeersonveilige punten Balijeweg en het fietspad Aldi-Noorderbrug.

De Balijeweg is een 30km-weg. Er wordt echter heel hard gereden. Wij verzoeken u om toch te bezien welke maatregelen er genomen kunnen worden om het racen over deze weg te voorkomen, in het bijzonder voor de overstekende schoolkinderen. De opstelstrook tussen Aldi en Noorderbrug is veel te klein en er vinden vaak (bijna) botsingen plaats tussen fietsers onderling. Het is erg onoverzichtelijk en je hebt te maken met fietsers uit 6 richtingen die weinig tijd krijgen om voor te sorteren, je moet als fietser op teveel punten tegelijk letten. Dan zijn er ook nog vaak fietsers die tegen het verkeer in komen fietsen omdat dat nu eenmaal de snelste route is voor sommige trajecten. Al met al een hopeloos punt.



8. Het kuisen van de Kanjel.

Deze is verstopt met drab en afval. De grachten in beheer bij de Hotelschool zien er 10 keer verzorgder uit. Eveneens een project uit de buurtschouw en een project dat onderdeel is van het Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth en gepland stond voor de periode 2010-2015 zodra de voetbalvelden zouden zijn verplaatst (pagina 46 WOP Limmel-Nazareth). De zones achter het park zijn overigens wel goed onderhouden.



9. De wens om schapen in het stadsdorp te laten grazen.

Dit versterkt het dorps karakter van onze buurt. Er is reeds contact met de heer Mart Geraets van gemeente Maastricht gelegd. Die ziet op een aantal plekken mogelijkheden.



10. Aanstraalverlichting aanbrengen t.b.v de kerk.

Het centrale dorpsplein is duister en somber in de avond en nacht. Het aanstralen van de kerk zou het stadsdorp een vriendelijker karakter geven en bovendien een van de vier Limmelse monumenten fraai kunnen uitlichten waardoor de historie van Limmel letterlijk in het licht wordt gezet.



De top 10 lange(re) termijn (geprioriteerd)

1. Limmel aan de Maas

Uit deze prioritering kwam een gebied duidelijk naar voren, Limmel aan de Maas (Trega- Sphinx-zinkwittterrein). In dit gebied kunnen we in een klap veel problemen waar Limmel mee kan oplossen.

- Er kan op de eerste plaats meer volume aan de buurt gegeven worden waardoor voorzieningen als kindcentrum maar ook het nieuwe winkelcentrum beter in stand kunnen blijven, tevens zorgt het voor meer mensen voor verenigingen e.d. Onze buurt is namelijk een van de kleinste buurten en zelfs de nieuwe school uit 2014 heeft moeite om voldoende leerlingen te werven.
- Er kunnen op de tweede plaats woningtypen gerealiseerd worden die we nu niet hebben waardoor we zowel starters aan het stadsdorp kunnen verbinden als oudere mensen behouden voor de buurt. Zeker voor die laatste categorie ontbreekt het aan koop- en middelhurappartementen. Daarmee zou je ook doorstroming op de Limmelse huizenmarkt kunnen bevorderen. De nieuwe woningen moeten natuurlijk volledig duurzaam worden. Nu moeten helaas vooral veel oudere buurtbewoners hun buurt verlaten of blijven ze te lang hangen in hun gezinswoning met als gevolg dat er dus geen doorstroming plaatsvindt.
- Met Limmel aan de Maas kunnen we op de derde plaats dan een betere, veiligere en aantrekkelijkere wandel- en fietsverbindingen realiseren tussen stad en de Maasdorpen Borgharen-Itteren-Limmel, het Rivierpark Maasvallei en het Buitengoed Geul en Maas. Nu is het geen aantrekkelijke route, er zit nog teveel vrachtverkeer op de Borgharenweg en Willem-Alexanderweg. Deze beide wegen moeten afgewaardeerd worden tot lokale wegen om een goede wijkontwikkeling mogelijk te maken. Door wethouder van Groothoest is in 2016 ook beloofd dat na de reconstructie van de Noorderbrug Limmel minder belast zou worden met verkeer, geluid en uitstoot. Op dit moment is de W.A.-weg nog immer een van de drukst bereden wegen van de stad (12.000 voertuigen waarvan veel vrachtverkeer). We noemen deze weg zelf de Grijsze Loper, terwijl het zo ongewenst maar vooral ook zo onnodig is. De A2 en Noorderbrug kunnen via de rotonde in de Beatrixhaven rechtstreeks bereikt worden. Dit verkeer moet de Maasdorpen niet belasten. Beter fiets- en wandelwegen zullen de levensvatbaarheid van de Maasdorpen verbeteren en de gezondheid van hun inwoners. Met de keuze om het Maas kruisend verkeer voor 70% door de Noorderbrug op te vangen en de wetenschap dat we in Nederland overwegend westenwind hebben krijgt Limmel al de volle laag. Wij zien andere P&R's graag in de Beatrixhaven of verdeeld over de stad zoals in Maastricht zuid, via de tunnel is het maar een paar minuten extra rijden naar Randwyck en omgeving waar nabij het ziekenhuis elke paar minuten al reguliere bussen stoppen die zeer snel de stad bereiken over de filevrije busbanen van Randwyck en Ceramique.



2. Spreiding van kwetsbare doelgroepen

In het WOP is de afspraak gemaakt dat de gemeente en corporaties zeer terughoudend omgaan met de huisvesting van bijzondere doelgroepen in Maastricht Noord-oost (Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld). "Om de wijk niet nog meer te belasten, zullen we zeer terughoudend omgaan met eventuele nieuwe initiatieven voor de huisvesting van risicovolle doelgroepen als verslaafden, gedetineerden en daklozen" (pagina 33 WOP). In het algemeen zien wij door het passend toewijzen, de extramuralisering van de zorg en het gegeven dat corporaties maar in bepaalde wijken hun bezit hebben een overconcentratie ontstaan van kwetsbare doelgroepen. Daarmee worden deze buurten eenzijdig qua bevolkingssamenstelling en steeds minder aantrekkelijk voor andere doelgroepen waardoor segregatie optreedt.

Oproep aan het stadsbestuur, Limmel van grijze looper naar groene long

Het doet ons dus deugd dat het gebied dat we de werktitel Limmel aan de Maas hebben gegeven, een dubbele arcering heeft gekregen van enerzijds de huidige industriebestemming en anderzijds de woonbestemming. Echter de P&R die ingetekend is moet dan wel echt weg. We zijn voor P&R-locaties maar niet op deze plek. Limmel is in de huidige situatie al vrijwel helemaal omringd met infrastructuur (spoor, Noorderbrug, Willem-Alexanderweg, Julianakanaal) en industrie (Beatrixhaven, brandweer, Hekkert, Schakelstation Enaxis, Mosa etc). Moet deze laatste groene zone dan ook nog opgeofferd worden? We willen daar liever groen behouden in combinatie met aantrekkelijkere wandel-fietsroutes naar de stad en de buitengebieden, een groene long. Ook vragen wij ons oprecht af dat wanneer er een P&R wordt gecreëerd er nog wel belangstelling zal zijn voor woningbouw. Wie heeft interesse om naast een P&R- te wonen. Kortom, laat Limmel niet weer de stedelijke problemen opvangen want dat hebben we al genoeg gedaan sinds het dorp in 1920 overging van de gemeente Meerssen naar Maastricht. En daarbij is het wel een stadsdorp gelegen in de stadsrandzone. Onze slogan luidt dan ook 'van Grijsze Loper naar Groene Long'. Wij vragen jullie als college deze aanbevelingen over te nemen.

Ken uw doelgroep
Kwetsbare groepen

Gemeente Maastricht



April 2015

3. Behoud regels kamerverhuur en woningsplitsing, dus inclusief afstandscriterium en maximumpercentage

Limmel is in 10 jaar tijd ontzettend snel verkamerd. Momenteel zijn 62 woningen verkamerd op een totaal van ongeveer 220 koopwoningen waardoor de koop-huurverhouding die in Limmel ontzettend scheef is nog verder in onbalans is geraakt, alle nieuwe koopwoningen op de Hoolhoes en aan de Pastoor Mulkenshof ten spijt. Sterker nog, van die laatstgenoemde straat zijn inmiddels 2 van de 14 woningen ook al weer verkamerd. Het gaat hier om nieuwbouwwoningen die in de periode 2010-2014 zijn gebouwd. Omdat Limmel eenmaal is gelegen nabij de Hotelschool, de gemiddelde woningprijs laag is en Maastricht op dit moment samen met Groningen landelijk koploper is in het gegeven dat een op de drie koopwoningen wordt gekocht zonder hypotheek, dus door beleggers, maakt dat als de gemeente hier geen regels op zou voeren er inmiddels nog veel meer panden verkamerd zouden zijn. Het is essentieel voor Limmel dat het maximumpercentage en afstandscriterium gehandhaafd blijven of dat er een totaalverbod op verdere verkamering en splitsing in de buurt komt zoals in andere gemeenten wordt toegepast. Hadden we de huidige regels niet gehad, dan hadden we in Limmel in het afgelopen jaar naast de nieuwe vergunde panden en legalisaties zeker nog voor zover wij weten vijf kamerverhuur-panden erbij gekregen en waarschijnlijk meer, omdat wij niet alles op het netvlies hebben. Daarmee zou de sociale samenhang nog verder ondergraven zijn, de kans op overlast toegenomen en de eenzijdige bevolkingssamenstelling nog verder verslechterd zijn. Kortom de regels zijn essentieel zodat starters, gezinnen en alleenstaanden niet van de woningmarkt in Limmel worden verdreven door beleggers.

5. Opwaardering dorpshart

Het hart van de buurt is erg verloederd en maakt daarmee een slechte indruk. De monumentale kerk verkeert in slechte staat, veel kamerverhuurpanden worden niet of nauwelijks onderhouden, voor boomspiegels en trottoirs geldt hetzelfde. De Dolmansstraat en een groot deel van de Populierweg zijn geasfalteerd wat totaal niet past bij de uitstraling die de mensen in Limmel wensen. Het zijn de oudste straten van Limmel die net zoals bij herinrichtingsprojecten in andere stadsdorpen zoals Amby en Wolder voorzien zouden moeten worden van klinkerbestrating en passend groen en straatmeubilair. Daarmee geef je een grote impuls aan de uitstraling. Daarbij is al twee jaar geleden de wens geuit om de bushalte te verplaatsen, waar vervoerder Arriva wel oren naar heeft, zodat de route tussen Hotelschool en W.A.-weg een fietsstraat kan worden. Het gaat dan om de straten Dolmansstraat-Populierweg- Bethlehemweg. Een rondgang door de hele buurt heeft meer dan 125 locaties opgeleverd met losliggende stoeptegels e.d.!



4. Aanpak kop Balijeweg-Populierweg (WOP Limmel- Nazareth 2010-2020)

De kop Balijeweg is een project uit het WOP dat nog immer niet is opgepakt. De originele bewoners zijn ruim 9 jaar geleden gedwongen moeten verhuizen. De woningen worden nu al jaren tijdelijk bewoond wat de sociale binding in het stadsdorp niet bevordert. Limmel heeft buiten de vele kamerbewoners als gevolg van niet uitvoeren van herstructureringsprojecten nog meer tijdelijke bewoners dan goed is voor de buurt.

6. Restauratie en herbestemming van de monumentale St. Jan de Doperkerk

De monumentale kerk verkeert in een slechte staat van onderhoud en heeft momenteel een restauratieachterstand van 1,1 miljoen euro. Aan de binnenzijde kan niet de hele kerk gebruikt worden, een deel is afgezet omdat er delen van het plafond naar beneden komen. Tel daarbij op dat het gebouw momenteel op reguliere basis slechts een keer per week wordt gebruikt, de maandelijkse collecte ongeveer €65 oplevert en de ontkerkelijkheid doorzet.

Op deze manier doorgaan is geen optie. Er zal een plan moeten komen om een herbestemming mogelijk te maken want de inwoners waarderen het monument zeer. Het vormt samen met de kastelen Bethlehem, Jeruzalem en de Hoeve Rome het aanzicht van het stadsdorp. Qua herbestemming lijken een combinatie met het naastgelegen Lochtmanhuis of een functie die verband houdt met directe of indirecte activiteiten van de Hotelschool de meest voor de hand liggende opties om te onderzoeken. De kerkfunctie zou dan mogelijk een deelfunctie moeten worden binnen het totale programma.



7. Sloop of bij stadsdorp passende herbestemming van Overmaze.

De voormalige gevangenis, TBS-kliniek en recent Asielzoekerscentrum staat alweer enige jaren leeg en in de etalage bij de eigenaar de Rijksgebouwendienst. De buurt heeft in de brainstormavond aangegeven dat ze het gebouw het liefst gesloopt zien. Het past qua uitstraling en volume niet bij het kleinschalige karakter waar het stadsdorp voor staat. Alternatief is een passende herbestemming, wij denken aan een hotel of creatieve broedplaats.



8. Gezondheidscentrum

In de buurt is geen gezondheidscentrum. De buurt zou graag een gezondheidscentrum zien, zeker voor de vele senioren die de buurt rijk is zou het een uitkomst zijn als je in je eigen buurt naar de huisarts, fysiotherapeut of tandarts zou kunnen gaan. In de WOP-plannen was de bouw van een gezondheidscentrum voorzien op de locatie Kop Balijeweg-Populierweg. Alternatieve locatie voor een nieuw gezondheidscentrum zou de plek van het Van Boekelgebouw kunnen zijn als dit gebouw, gelegen aan de Kasteel Verduynenstraat, eenmaal gesloopt is.



9. Schakelstation verplaatsen

Het huidige schakelstation gelegen tussen de Sionsweg, Askalonstraat, Populierweg en het spoor zou beter verplaatst kunnen worden. Uitbreiding zit er nauwelijks in en daarbij komt dat steeds meer internationale onderzoeken grote vraagtekens stellen bij het wonen nabij een dergelijke concentratie van hoogspanning.



10. Permanente aandacht voor de sociaal zwakkeren in de buurt

In Limmel is het gemiddeld inkomen laag en ook de gezondheid. Hierop moet fors door de gemeente en haar zorg- en welzijnspartners op worden ingezet. Er moet integraal gewerkt worden bij projecten als Blauwe Zorg en Positieve gezondheid in die in aangepaste vorm voortgezet moeten worden. Er moet ontschot worden gewerkt en ook echt doorgepakt door de professional, je kunt deze projecten niet grotendeels op de vrijwilligers laten steunen. Ook het VBT en de inzet van Trajekt moet blijven in de buurt.

Stadsdorp Limmel

Qua identiteit willen we Limmel graag zien als stadsdorp. In onze buurt en ook ambtelijk werd de term positief ontvangen. We definiëren een stadsdorp als volgt:

Voormalige zelfstandige dorpen die in het stedelijk weefsel zijn opgenomen en waar stedelijke uitbreidingen aan toegevoegd zijn maar die wel nog een herkenbare oude dorpskern en wegenpatroon hebben (in Maastricht zijn dat de buurten: Limmel, Amby, Heer, Heugem, Scharn, Oud Caberg, Sint Pieter en Wolder).

Op dit woonmilieu zijn de volgende punten van toepassing:

1. woonwijken aan de randen van de stad, nabij het Buitengoed Geul en Maas en met aansluiting op het stedelijk gebied;
2. Scholen, buurtvoorzieningen, het stedelijk gebied op loop- en fietsafstand;
3. Hoge kwaliteit openbare ruimte met meer ruimte voor groen, water, spelen en beweging;
4. Fijnmazig netwerk aan centrale plekken in buurten, verbonden met aantrekkelijke en veilige routes;
5. Investeren in historische kern en infrastructuur van stadsdorpen om hun eigen karakter en uitstraling te versterken;
6. Inrichting straatprofiel draagt zoveel mogelijk bij aan veiligheid, bereikbaarheid en klimaat- en gezondheidsdoelstellingen;
7. Aantrekkelijke fiets- en wandelroutes voor bewoners en toeristen;
8. en specifiek voor Limmel geldt dan nog: (Veel) bewoners beoordelen eigen gezondheid en leefbaarheid lager. Een zin die ook in het woonmilieu 'Parkwijken' terugkomt.

Bijlage 5

Dagblad Trouw 3 februari 2020

Arme wijken zijn een verzamelpunt van kwetsbare mensen. Gevolg: de leefbaarheid gaat hard achteruit

Kwetsbare mensen worden geconcentreerd in sociale huurwoningen, waardoor de leefbaarheid verslechtert.

Arme wijken met veel sociale huurwoningen zijn een verzamelpunt geworden voor allerlei kwetsbare groepen mensen. Deze wijken en buurten worden meer en meer bewoond door mensen die zichzelf amper redden, laat staan dat ze burens kunnen helpen. Hierdoor verslechtert de leefomgeving in wijken met veel sociale huur sneller dan verwacht.

Dat blijkt uit onderzoek van bureaus In-Fact-Research en Circusvis in opdracht van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' is een vervolg op een rapport van twee jaar geleden, in de volksmond bekend als het Rigo-rapport. Daarin werd al gewaarschuwd voor de tanende leefbaarheid in achterstandswijken, uit deze nieuwe cijfers blijkt dat de negatieve trend tussen 2016 en 2018 is versneld. Het aandeel huishoudens met de 20 procent laagste inkomens dat woont in een sociale huurwoning groeide gemiddeld harder dan in de jaren 2009 tot 2015.

Buurten waar veel kwetsbare groepen wonen, zoals mensen met een licht verstandelijke beperking, mensen zonder baan of mensen met psychiatrische problemen, zijn een gewild doelwit voor criminelen, stellen de onderzoekers. De kwetsbaarheid van achterstandswijken wordt nog eens versterkt doordat er tegelijk sprake is van een toenemende uitstroom van kansrijke huishoudens. "Als je merkt dat in je buurt de overlast toeneemt en de veiligheid afneemt dan ga je weg als je dat kan", zegt Jeroen Frissen die meewerkte aan zowel dit rapport als het vorige.

Frissen spreekt van een zorgelijke situatie. "Het gaat in grote delen van Nederland heel erg goed. Zo goed dat we precies weten in welke wijken nog kwetsbare mensen wonen." De oorzaak, volgens de onderzoekers: de manier waarop de overheid volkshuisvesting momenteel heeft ingericht. De sociale huur is het exclusieve domein geworden van huishoudens 'met een vlekje', en dat zorgt voor problemen in wijken met een hoge concentratie van sociale huurwoningen. Volgens de in 2015 ingevoerde Woningwet moeten corporaties zich concentreren op 'kerntaken' zoals de beschikbaarheid van huizen voor mensen met een kleine portemonnee of de verduurzaming van woningen. Een sociale wijkaanpak ontbreekt.

Volgens Aedes laat het rapport zien dat de tijd van losse ingrepen, zoals lokale initiatieven, niet meer werkt. Veel buurten staan op het punt te veranderen in probleemgebieden als er niet nu naar een oplossing gezocht wordt, aldus de branchevereniging. Aedes wil dat de overheid de zogeheten markttoets afschaft zodat corporaties woningen met een middenhuur mogen bouwen in wijken waar veel sociale huurwoningen staan. Ook willen corporaties sociale netwerken in wijken versterken, een taak die ze in het verleden ook hadden. Daarvoor is geld nodig, aldus Aedes.

De onderzoekers staan achter dit voorstel. Volgens hen moeten corporaties gemakkelijker woningen in het middensegment kunnen bouwen en beheren, en moet de overheid de wet aanpassen zodat het voor woningcorporaties toegestaan is om hiervoor geld vrij te maken. Een ander invloedrijk voorstel is het ophogen van de inkomensgrens voor sociale huur. De onderzoekers constateren dat het huidige beleid in Den Haag juist tegenovergesteld is, omdat de inkomensgrens is verlaagd. “Dat helpt inderdaad niet”, zegt Frissen. “We weten al honderd jaar dat wonen over meer gaat dan bouwen, het gaat om wijken waarin wordt geleefd. Het beleid van nu is doorgeschoten, er is behoefte aan een huismeester, mensen die aandacht hebben voor de huurders.”

Als die aandacht er niet komt moet er straks een nieuw masterplan komen, zoals de Vogelaarwijken, voorspelt Aedes. De in oktober overleden oud-minister Ella Vogelaar investeerde ruim tien jaar geleden in veertig wijken één miljard euro. Zo’n plan gaat nu nog te ver, vindt Aedes.

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 605

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 februari 2020

Het kabinet geeft prioriteit aan het verbeteren van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en middeninkomens. Naast een korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen die oploopt tot 1 miljard euro in de komende 10 jaar, is 1 miljard euro vrijgemaakt om een impuls te geven aan de bouw van betaalbare woningen. Op dit moment komen veel grote woningbouwlocaties traag tot ontwikkeling doordat de publieke businesscase niet sluitend gemaakt kan worden. Waar dit wel lukt is de prijs van nieuwbouwwoningen voor veel starters en mensen met een middeninkomen onbereikbaar. De financiële middelen helpen om partijen te committeren en zichtbaar bij te dragen aan meer woningen, in lijn met de afspraken van de Nationale woonagenda, woondeals en verstedelijkingsstrategieën.

Met de woningbouwimpuls vergroten we het aandeel betaalbare woningen op woningbouwlocaties. Ook kunnen locaties versneld geschikt gemaakt worden, zodat woningen sneller worden opgeleverd. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om randvoorwaarden zoals het verbeteren van de directe infrastructurele ontsluiting, het adresseren van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. Ik heb u in mijn brief van 8 november jl. geïnformeerd over de uitgangspunten van de woningbouwimpuls. In deze brief ga ik in op de selectiecriteria en het beoordelingsproces die in het Besluit Woningbouwimpuls zijn beschreven, en in de bijlage op de diverse vragen die Kamerleden hebben gesteld tijdens het (V)AO Woondeals (Handelingen II 2019/20, nr. 49, VAO Woondeals).

Kaders van de woningbouwimpuls

Sinds Prinsjesdag heb ik met verschillende gemeenten, provincies, corporaties, woondealregio's, koepelorganisaties en marktpartijen gesproken over de woningbouwopgave en de manier waarop de impuls het meeste nut heeft. Op dit moment werk ik aan de juridische inbedding

van de woningbouwimpuls, zodat de middelen op een rechtmatige manier kunnen worden besteed.

In mijn brief van 8 november jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 576) heb ik uw Kamer geïnformeerd over het aanvraag- en beoordelingsproces. In overleg met stakeholders is dit proces verder uitgewerkt en juridisch ingebed in de algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het gaat dan onder meer om de te doorlopen stappen, de beslistermijnen, de rol van de onafhankelijke toetsingscommissie, en monitoring en verantwoording. Ook zijn de toelatingseisen en weigeringsgronden in hoofdlijnen opgenomen. Ik kies ervoor om de AMvB op hoofdlijnen te houden en in de ministeriele regeling deze meer in detail uit te werken. Zo blijft de impuls flexibel en kan het instrument aangepast worden als in de uitvoering blijkt dat de voorwaarden op bezwaren stuiten, en ook als de komende vier jaar de marktomstandigheden zouden veranderen. Vanzelfsprekend zal ik uw Kamer informeren als in de toekomst wijzigingen in de criteria opportuun zouden blijken.

Kern van het Besluit en ministeriële regeling

Het doel van de selectiecriteria, het proces en de beoordelingscriteria is om op een zo doelmatig en effectief mogelijke wijze bij te dragen aan de woningbouw, zonder het woningbouwproces te vertragen. De impulsmiddelen zijn in verhouding tot de bouwopgave schaars. De selectiecriteria en het proces in de AMvB, en de beoordelingscriteria in de ministeriële regeling helpen om de schaarse middelen te concentreren op die plekken in het land waar de woningbouwopgave het meest knellend is en waar Rijksgeld daadwerkelijk het verschil kan maken voor het lostrekken van de betaalbare woningbouw.

In het Besluit Woningbouwimpuls 2020, waarvan de consultatie tot 8 februari loopt, is beschreven aan welke selectiecriteria een projectaanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen voor middelen uit de impuls. Er zijn in totaal zeven selectiecriteria. Een aanvraag is alleen kansrijk als het voldoet aan alle zeven criteria:

1. De projectaanvraag is ingediend door een gemeente: de impuls is bedoeld voor gemeenten¹. Een gemeente krijgt een specifieke uitkering voor de financiering van de publieke kosten van maatregelen om meer betaalbare woningen te bouwen.
2. De projectaanvraag heeft regionaal draagvlak en provinciale steun: gemeenten inventariseren binnen de regio en met de provincie welke projecten met de impuls geholpen zijn en waar het meeste impact bereikt kan worden. Dit wordt met een provinciale steunverklaring bekrachtigd. De woningbehoefte in een gemeente kan beïnvloed worden door de woningbouw van een andere gemeente, waardoor een regionale afweging wenselijk is. In veel regio's wordt al intensief over de gemeentegrenzen heen samen gewerkt, bijvoorbeeld via de woondeals.
3. Een woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van netto ten minste 500 woningen in een aaneengesloten gebied: met een grens van 500 woningen draagt het Rijk bij aan het inlopen van het woningtekort in een groot deel van Nederland, zowel binnen- als buitenstedelijk, binnen en buiten de Randstad, en in grotere en kleinere gemeenten.
4. Het programma bevat een substantieel aandeel betaalbare woningen: kern van de impuls is om de bouw van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens te stimuleren, met een substantieel aandeel huurwoningen onder de € 1.000 (ook sociale huurwoningen)

¹ Vanwege staatssteun is het subsidiëren van marktpartijen niet aan de orde.

- en koopwoningen onder de NHG-grens. In de regeling definiëren we substantieel als ten minste 50 procent.
5. Het project is voldoende concreet en bevindt zich in de ontwikkelfase voorafgaande aan de bouwfase: we willen met de impuls bijdragen aan het realiseren van projecten die een laatste zetje nodig hebben, zodat daadwerkelijk worden bereikt (liefst zo snel mogelijk). Voor deze projecten geldt wel dat de bestemmingsplanprocedure doorgaans nog doorlopen moet worden, anders is al sprake van bouwprojecten die financieel rondkomen. In de ministeriële regeling staat de eis dat de bouw uiterlijk in 2023 moet starten.
 6. Het project kent een financieel tekort op de publieke exploitatie van een gemeente, ondanks planoptimalisatie en substantiële cofinanciering van betrokkenen: projecten die ook zonder bijdrage kunnen starten, komen niet voor de impuls in aanmerking. We verwachten dat partijen kijken welke mogelijkheden er zijn om het plan te optimaliseren en zo het publieke tekort te reduceren. Van marktpartijen verwachten we dat ze maximaal bijdragen (het wettelijk kostenverhaal biedt hiervoor het instrumentarium). Daarnaast verwachten we substantiële additionele bijdragen van medeoverheden. In de ministeriële regeling definiëren we substantieel als ten minste 50 procent.
 7. De opgevoerde kosten van investeringen zijn noodzakelijk en toerekenbaar: met de impuls kunnen investeringen mogelijk gemaakt worden die tot woningbouw leiden. We dragen niet bij aan investeringen die niet direct gerelateerd zijn aan de woningbouw.

Deze criteria zijn tot stand gekomen in overleg met verschillende gemeenten, provincies en marktpartijen. Momenteel wordt in vele regio's gesproken over concrete locaties, waaruit blijkt dat voor gemeenten prioritaire locaties op basis van deze criteria kunnen kwalificeren. Omdat ten tijde van het schrijven van deze brief de consultatie nog loopt, informeer ik u begin maart over de consultatiereacties en de aanpassingen van de AMvB. Uit de reeds ontvangen (informele) reacties op de consultatie van de AMvB blijkt sprake van draagvlak voor de impuls, en ook vragen en suggesties om het instrument te verduidelijken en de impact op de bouw van betaalbare woningen te vergroten. Ik neem suggesties over bijvoorbeeld aantallen te realiseren woningen per aanvraag, in hoeverre kleinere steden met een bovengemiddeld woningtekort nog steeds aan bod kunnen komen, en ook vragen over wat een aaneengesloten gebied precies is, mee in mijn afweging voor het definitieve Besluit en zal u begin maart er nader over informeren. Ook zal ik naar aanleiding van onder meer de reacties in de consultatiefase bezien hoe extra gewicht kan worden gegeven aan projecten die zorgen voor meer woningen en tegelijkertijd de leefbaarheid in kwetsbare wijken verbeteren. ik zal u nader informeren over de verdere uitwerking van de ministeriële regeling.

In de nog op te stellen ministeriële regeling worden de voorwaarden uit de AMvB nader ingekleurd. Complete projectaanvragen worden op vier hoofdcriteria beoordeeld. Deze zijn urgentie (hoe groot is de woning-schaarste in een gemeente? Woondealregio's en andere regio's met een bovengemiddeld woningtekort of -behoefte scoren bij dit criterium beter), noodzaak (wat zijn de gevolgen voor de woningbouw en schaarste als geen bijdrage uit de impuls wordt toegekend?), effectiviteit (hoeveel betaalbare woningen voor starters en middeninkomens worden extra gerealiseerd ten opzichte van een programma zonder bijdrage uit de impuls?), en efficiëntie (in hoeverre wordt met zo min mogelijk financiële middelen een zo groot mogelijk aantal betaalbare woningen gebouwd?).

De beoordeling van publieke tekorten bij complexe gebiedsontwikkelingen vraagt om bijzondere inhoudelijke expertise. Zoals in mijn brief van 8 november jl. aangegeven, zal daarom gewerkt worden met een externe toetsingscommissie om te borgen dat de schaarse publieke middelen effectief worden ingezet. De toetsing van de onafhankelijke commissie kan leiden tot een positief of negatief advies en geeft uitdrukking in hoeverre een bijdrage uit de woningbouwimpuls passend is voor de aanvraag. Een aanvraag hoeft niet op alle criteria de maximale punten te halen, maar hoe beter een project voldoet aan de beoordelingscriteria, des te hoger de scoring en des te groter de kans op een positief advies van de toetsingscommissie.

In geval van een positief advies van de onafhankelijke toetsingscommissie neem ik een besluit over toekenning van een specifieke uitkering. In de AMvB staat op basis van welke gronden ik een aanvraag met een positief advies kan afwijzen. Deze zijn:

- Onvoldoende regionale spreiding van middelen: woningschaarste doet zich voor in verschillende regio's. Ik vind het daarom van belang dat de woningbouwimpuls breed inzetbaar is, zich niet beperkt tot enkele regio's, en dat de schaarse publieke middelen effectief worden ingezet ten opzichte van de omvang van het woningtekort of -behoefte.
- De gemeente voldoet onvoldoende aan gemaakte afspraken voor de woningbouw: de bouwopgave vraagt om een langjarige en consistente inzet van partijen. Daarvoor heb ik in het kader van bijvoorbeeld de Nationale woonagenda en woondeals afspraken gemaakt. Ik verwacht dat regio's voldoen aan die afspraken over de woningbouw en zorgen voor 130 procent plancapaciteit als zij een beroep doen op de woningbouwimpuls.
- Onvoldoende beschikbaar budget: als de middelen van de woningbouwimpuls zijn uitgeput, dan ben ik uiteraard genooddaakt om aanvragen af te wijzen.

Het verdere proces

Mijn ambtenaren zijn nu in gesprek met vele regio's. We zien dat de impulsmiddelen in verhouding tot de bouwopgave in regio's schaars zijn, we kunnen lang niet alle woningbouwprojecten die vastlopen bedienen. Het versoepelen van de criteria biedt hiervoor geen oplossing.

Veel gemeenten hebben inmiddels geïnventariseerd welke projecten tegen financiële belemmeringen aanlopen en zijn binnen de regio aan het bekijken welke projecten het meeste prioriteit hebben. Nu de AMvB openbaar is, kunnen gemeenten inschatten of een project kans maakt en kan gestart worden met het uitwerken van projectaanvragen. Aan gemeenten die hier behoefte aan hebben stel ik ambtelijke expertise en de kennis van bijvoorbeeld het expertteam beschikbaar.

Ik vind het van belang dat de selectie- en beoordelingscriteria kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak. Daarom voer ik met vele partners het gesprek over onder andere de vormgeving van het beoordelingsproces en -criteria. Omdat ik niet iedereen kan spreken zal ik begin maart de ministeriele regeling consulteren.

De AMvB is op dit moment in consultatie. Ten tijde van het schrijven van deze brief loopt de consultatieperiode nog. Onderwerpen die (informeel) onder de aandacht zijn gebracht betreffen bijvoorbeeld het selectie criterium van 500 woningen in relatie tot kleinere steden met woning-schaarste, en bijdragen van de impuls aan de goede leefomgeving. Ik zal u

begin maart informeren over de wenselijkheid van aanpassingen aan de AMvB op basis van de consultatiereacties en de voorwaarden in de ministeriële regeling.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer

Tijdens het (V)AO Woondeals en ook tijdens de technische briefing over Valkenburg zag ik een grote belangstelling bij uw Kamer over de vormgeving van de impuls. Ik heb toegezegd uw vragen nader te beantwoorden.

- De VVD en het CDA vragen om de grens van 500 woningen substantieel te verhogen of juist in overweging te nemen om de grens te verlagen. De grens van 500 woningen is tot stand gekomen in overleg met gemeenten en marktpartijen. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat bij deze grens ruim voldoende projecten in aanmerking komen, in kleinere en grotere gemeenten, binnen en buiten de Randstad, en kan zo een substantiële bijdrage worden geleverd aan het inlopen van de woningschaarste. Een lagere grens betekent dat voor potentieel veel meer projecten aanzienlijk werk moet worden verzet om tot goede aanvragen te komen, terwijl de kans afneemt dat een (goede) aanvraag wordt toegewezen. Het risico van een hogere grens is dat nuttige, kleinere locaties buiten het blikveld blijven en kleinere gemeenten minder snel in aanmerking komen, terwijl woningbouw daar de woningbehoefte in grotere steden ook kan ontlasten. Bij de huidige grens zal ik kijken in hoeverre kleinere steden met een bovengemiddeld woningtekort of – behoefte nog steeds aan bod kunnen komen.
- De VVD vraagt om in de voorwaarden op te nemen dat sprake moet zijn van een balans tussen binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen. Met de impuls maak ik geen onderscheid tussen binnen- of buitenstedelijk bouwen. Voor mij is het van belang dat er sneller meer betaalbare woningen worden gebouwd, en dat gemeenten voldoende concrete plannen hebben. Ik zie dat dit niet allemaal binnenstedelijk kan, daarom maak ik binnen de impuls geen onderscheid door voorwaarden te stellen.
- Diverse partijen hebben vragen gesteld over welk deel van het budget bedoeld is voor starters, stikstof of andere doelen. Er is geen sprake van schotten in het budget voor de woningbouwimpuls. Het is aan gemeenten om te komen met voorstellen die inspelen op de behoefte in hun gemeente. Met de impuls worden de publieke kosten van maatregelen om betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren gefinancierd. Dat kunnen stikstofreducerende maatregelen zijn, maar ook kosten voor de ontsluiting van het woongebied, en andere randvoorwaardelijke maatregelen.
- De VVD vraagt om de Kamer vooraf te informeren over projecten die een grotere bijdrage dan 10 miljoen euro krijgen en waarmee niet het snelst en het grootste aantal woningen worden gerealiseerd. Ik hecht waarde aan het snel realiseren van woningen en het realiseren van een groot aantal woningen om het woningtekort in te lopen, en tegelijkertijd ook aan projecten die doelmatig zijn. In deze brief beschrijf ik de verschillende selectie- en beoordelingscriteria die tot doel hebben om tot een zorgvuldige besteding van middelen te komen. Ik ga graag het gesprek met uw Kamer aan over de vormgeving en het proces van de impuls, om te komen tot een zorgvuldige toekenning van Rijksmiddelen aan regio's die de grootste woningschaarste kennen en om onnodige vertragingen in het proces te voorkomen.
- De VVD vraagt of het Besluit woningbouwimpuls met een spoedprocedure bij de Raad van State aangehangen kan worden. Ik zet mij in om het Besluit en de regeling zo snel mogelijk in te voeren, en daarbij wil ik zorgvuldig de AMvB en regeling consulteren (hoewel de consultatie van de regeling niet verplicht is). Ik hecht er waarde aan dat de woningbouwimpuls een door partners en uw Kamer gedragen instrument is. De planning is dat het Besluit begin april voor een adviesaanvraag naar de Raad van State wordt gestuurd. Ik zal met de

Raad van State vragen bespreken of een spoedprocedure kan worden gevolgd.



Bijlage 7

Aan de voorzitter en leden van
Provinciale Staten
van Limburg

Cluster	WL	Behandeld	W.H.J. Robben
Ons kenmerk	2020/4821	Telefoon	+31 43 389 77 14
Uw kenmerk	-	Maastricht	4 februari 2020
Bijlage(n)	1	Verzonden	5 februari 2020

Onderwerp

Antwoord van Gedeputeerde Staten op schriftelijke vragen

Van het lid : mevrouw I. Voncken-Janssen

Fractie : CDA

Inzake : compensatiebeleid wonen

Vraag 1.

Bent u bekend met de hardnekkige beeldvorming dat de Provincie de bedenker is van het compensatiebeleid en dit aan de gemeenten oplegt, dan wel dat gemeenten dit als zodanig ervaren?

Antwoord.

Het compensatiebeleid betreft alleen de gemeenten in de regio Zuid-Limburg en is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze Structuurvisie is een door de (destijds nog 18, ondertussen 16) Zuid-Limburgse gemeenten vastgestelde visie. Het is dus een onjuist beeld, dat dit compensatiebeleid door de Provincie aan de gemeenten is opgelegd. Het is een eigen, regionaal gemaakte afspraak in Zuid-Limburg, waar de Provincie (op verzoek van de gemeenten) alleen op toeziet dat deze nageleefd wordt. Noord- en Midden-Limburg kennen geen compensatiebeleid.

Vraag 2.

Bent u het met ons eens dat het compensatiebeleid voor initiatieven ten behoeve van betaalbaar wonen voor senioren en starters vertragend en belemmerend werkt?

Antwoord.

De Provincie heeft aangegeven dat plannen waar behoefte aan is, niet belemmerd mogen worden door provinciale (Omgevingsverordening Limburg 2014) dan wel regionale (Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, i.c. het afgesproken compensatiebeleid) regels. Wij nemen echter met u waar dat – ondanks een in z'n algemeenheid weer stabiele woningbouwproductie - initiatieven ten behoeve van betaalbaar wonen voor senioren en starters al geruime tijd maar beperkt gerealiseerd worden.

2020/4818



Naar aanleiding van de 2^e gewijzigde motie 2346 Verhoijzen c.s. 'Beweging op de woningmarkt' (PS 3 november 2017) is daarom aan de oorspronkelijke Agenda Limburgse Woningmarkt 2016 – 2019 een nadere beleidsuitwerking toegevoegd, namelijk 'Hanteer maatwerk in de weging van de planvoorraad'. Om deze werkwijze mogelijk te maken, hebben Gedeputeerde Staten een aanpassing van artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg voorbereid, door Provinciale Staten vastgesteld op 14 december 2018. Provinciale regels zijn daarmee geen belemmerende factor meer.

Constateerend dat de gewenste beweging in de regio's niet snel genoeg op gang komt, hebben Gedeputeerde Staten daarop onderzocht 'welke mogelijkheden er zijn om, uitdrukkelijk wanneer gemeenten en regio's dit wensen, deze beweging op de woningmarkt aan te jagen in de gebieden waar de urgentie hoog is, te weten starterswoningen, seniorenwoningen en sociaal en middelduur huursegment, bijvoorbeeld door de koppeling met planreductie voor deze sectoren tijdelijk te bevroeren.'

Gedeputeerde Staten hebben over de reacties van de drie regio's gerapporteerd (13 augustus 2019, GS 2019-59850). Concreet heeft de regio Zuid regionaal een vijftal acties afgesproken, waaronder een tijdelijke versoepeling van de bestaande compensatiemethodiek voor de door Gedeputeerde Staten benoemde segmenten en de inzet van een Taskforce om de uitvoering van een aantal gewenste (planologisch harde) plannen te stimuleren. Daarmee geeft de regio duidelijk zelf invulling aan de oproep van Gedeputeerde Staten. Zij doen dat zonder gebruik te maken van het aanbod van Gedeputeerde Staten om desgevraagd tot maatwerkbesluiten over te gaan. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat in de regio Zuid de compensatiemethodiek niet als knellend ervaren wordt.

Bij de uitwerking van motie 2502 Werrij-Wetzels (PS 8 november 2019) gaat de Provincie met de gemeenten op planniveau in gesprek om te achterhalen wat er aan belemmerende factoren zijn, die realisatie van maatschappelijk gewenste woningbouwplannen tegenhouden en hoe deze weggenomen kunnen worden.

Vraag 3.

Kunt u inzichtelijk maken hoeveel woningbouwplannen er zijn vastgelopen op dit compensatiebeleid?

Antwoord.

Gemeenten houden geen registratie bij van plannen die afgewezen worden voordat de ruimtelijke procedure opgestart wordt.

Vraag 4.

Bent u het met ons eens dat het compensatiebeleid nu voor een periode van een aantal jaren buiten werking gesteld dient te worden om tot versnelling van maatschappelijk gewenste woningbouwprojecten voor senioren en starters te komen?

**Antwoord.**

Gedeputeerde Staten voeren momenteel de motie 2502 Werrij-Wetzels (PS 8 november 2019) uit, waarin een identieke oproep is gedaan. In het kader van deze motie vinden er sinds medio december 2019 t/m medio februari 2020 gesprekken plaats met de 31 Limburgse gemeenten, waarin o.a. geïnterviewd wordt welke maatschappelijk gewenste woningbouwprojecten versneld tot uitvoering gebracht kunnen worden indien bestaande belemmeringen (waaronder het compensatiebeleid in Zuid-Limburg) weggenomen worden. De resultaten van de gesprekken worden in Q1 2020 aan Provinciale Staten aangeboden.

Eerder is geconstateerd dat provinciale regels niet knellend werken. Indien uit de gesprekken blijkt dat gemeentelijke dan wel regionale afspraken wél knellend werken, dan zullen wij hierover het gesprek met gemeenten dan wel regio's aangaan, met als doel om hiervoor een (al dan niet tijdelijke) oplossing te vinden.

In de tot nu gevoerde gesprekken met 14 van de 16 Zuid-Limburgse gemeenten is het oorspronkelijke Zuid-Limburgse compensatiebeleid bij twee woningbouwplannen in evenzoveel gemeenten als belemmering genoemd. Onder het reeds versoepelde Zuid-Limburgse compensatiebeleid zijn beide plannen uitvoerbaar. Hier zijn de beide gemeenten aan zet om de plannen uit te werken en in procedure te brengen. Hiermee mag geconcludeerd worden dat het compensatiebeleid geen grote belemmering vormt.

Noord- en Midden-Limburg kennen geen compensatiebeleid.

Vraag 5.

Bent u bereid om met gemeenten in gesprek te gaan en daarbij aan te geven dat het compensatiebeleid voor de provincie nu geen toegevoegde waarde heeft en dat u gemeenten oproept om hun afspraken op dit punt per omgaande te heroverwegen c.q. te herzien?

Antwoord.

Zoals bij vraag 4 reeds aangegeven, voeren wij momenteel gesprekken met alle Limburgse gemeenten. Alleen in Zuid-Limburg speelt de thematiek 'compensatiebeleid'. Daar waar het (versoepelde) compensatiebeleid nog altijd als een belemmering voelt om een gewenst woningbouwproject (versneld) tot uitvoering te brengen, zal nogmaals worden gewezen op de maatwerkmogelijkheid die met wijziging van artikel 2.4.2 van de Provinciale Omgevingsverordening (door Provinciale Staten vastgesteld op 14 december 2018) bestaat en waar tot nu toe door geen van de gemeenten gebruik van is gemaakt.

Vraag 6.

Kunt u toezeggen over de voortgang van bovenstaand vraagstuk ieder kwartaal aan de Staten te rapporteren?

Antwoord.

In de gesprekken die gevoerd worden/zijn met gemeenten worden de belemmeringen door het compensatiebeleid op woningbouwplanniveau geïdentificeerd. Via de provinciale Plancapaciteitsmonitor willen we dit periodiek blijven monitoren. De gegevens van de Plancapaciteitsmonitor worden 1 keer per jaar gepubliceerd en gerapporteerd. De Plancapaciteitsmonitor wordt gevuld met informatie van en door de gemeenten. Het opvoeren van de frequentie is niet haalbaar voor gemeenten.



Tussentijdse monitoring zal weinig dynamiek zichtbaar maken, gezien de relatief lange doorlooptijden van woningbouwprojecten in zowel de planfase als ook in de definitieve uitvoering. We zien liever dat de gemeenten in plaats van een frequentere monitoring hun capaciteit inzetten ten dienste van het versnellen van plannen.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



**Aan het College van Gedeputeerde Staten
van de Provincie Limburg
Postbus 5700
6202 MA Maastricht**

Maastricht, 6 januari 2020

Betreft: Schriftelijke vragen inzake compensatiebeleid wonen.

Geacht College,

Het tekort aan passende betaalbare woningen voor doelgroepen, met name voor senioren en starters op de woningmarkt, is een urgent maatschappelijk probleem. Bijna dagelijks lezen we hierover in de media. De Provincie heeft een beperkte rol waar het gaat om de woningmarkt en de huisvesting van doelgroepen. Wel heeft de provincie een rol in de coördinatie en afstemming van het woningbouwprogramma tussen en samen met partijen zoals gemeenten en woningcorporaties.

In de Structuurvisie Wonen voor Zuid-Limburg is een (financieel) compensatiebeleid opgenomen, in de volksmond bekend als 'één erbij = één eraf'. Dat compensatiebeleid, dat verplicht tot compenserende sloop en/of een dotatie aan een sloopfonds bij nieuwbouw, is opgenomen om kwantitatief te sturen op het gewenste aantal woningen.

Echter, in de praktijk blijkt dat het betreffende compensatiebeleid tot veel belemmeringen en vertragingen in kwalitatief gewenste planontwikkeling leidt. Het CDA heeft al diverse malen aangegeven dat het nu nodig is om vaart te maken met het toevoegen van woningen voor o.a. de doelgroepen senioren en starters. Om die reden hebben wij al meermaals voorgesteld om het compensatiebeleid gedurende de huidige Collegeperiode buiten werking te stellen teneinde een inhaalslag mogelijk te maken. De portefeuillehouder geeft aan dat het gaat om afspraken van de regio zelf waarop de Provincie weinig invloed heeft. Wij hebben de indruk dat er niet veel beweging is terwijl de urgentie hoog is.

Daarom hebben we de volgende vragen aan uw College:

1. Bent u bekend met de hardnekkige beeldvorming dat de Provincie de bedenker is van het compensatiebeleid en dit aan de gemeenten oplegt, dan wel dat gemeenten dit als zodanig ervaren?
2. Bent u het met ons eens dat het compensatiebeleid voor initiatieven ten behoeve van betaalbaar wonen voor senioren en starters vertragend en belemmerend werkt?
3. Kunt u inzichtelijk maken hoeveel woningbouwplannen er zijn vastgelopen op dit compensatiebeleid?
4. Bent u het met ons eens dat het compensatiebeleid nu voor een periode van een aantal jaren buiten werking gesteld dient te worden om tot versnelling van maatschappelijk gewenste woningbouwprojecten voor senioren en starters te komen?

5. Bent u bereid om met gemeenten in gesprek te gaan en daarbij aan te geven dat het compensatiebeleid voor de provincie nu geen toegevoegde waarde heeft en dat u gemeenten oproept om hun afspraken op dit punt per omgaande te heroverwegen c.q. te herzien?
6. Kunt u toezeggen over de voortang van bovenstaand vraagstuk ieder kwartaal aan de Staten te rapporteren?

Namens de CDA-fractie,

Mw. Ingrid Voncken-Janssen
Statenlid CDA

Bijlage 8

Gekte op de woningmarkt in Maastricht: 'Net Randstad'

www.limburg.nl

Jos van den Broek

Geplaatst op woensdag 12 februari 2020 - 14:31

De woningmarkt in Maastricht lijkt steeds meer op toestanden zoals in de Randstad. Daar is de krapte groot en wordt er vaak tienduizenden euro's overboden bij de aankoop van een woning of appartement.

In Maastricht gaan nu al gemiddeld drie van de vijf woningen die worden verkocht boven de vraagprijs van de hand, met uitschieters van tienduizenden euro's.

Vraagprijs

Kopers moeten dan aan de hand van een biedingsformulier bij de makelaar duidelijk maken hoever ze boven de vraagprijs willen gaan. In de meeste gevallen gaat de hoogste bidder er met de buit vandoor.

Randstad

Volgens de voorzitter van de NVM-afdeling Limburg zijn het randstedelijke toestanden in het zuiden. Etienne Erkens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars: "Er is extreem weinig aanbod en de vraag naar woningen is enorm. Dat drijft de prijs weer op."

Krapte

Gemiddeld staan er in Maastricht ongeveer 200 woningen en appartementen in de verkoop. Uit cijfers van woningsite Funda blijkt dat er zo'n 6.500 mensen zijn die serieus een andere woonplek zoeken. Dat betekent weer dat er gemiddeld 32 potentiële kopers op de stoep staan voor iedere nieuwe woning in Maastricht die in de verkoop gaat.

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2020-000089305

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Datum 18 februari 2020
Betreft Versnellen aanpak woningtekort

Het tekort aan woningen is met 3,2% historisch groot. Het behoeft daarom geen betoog dat we op de kortst mogelijke termijn meer betaalbare woningen nodig hebben. Starters en mensen met een middeninkomen moeten betere kansen krijgen op een woning. Deze opgave is duidelijk en dit is waar het kabinet vanaf het aantreden op heeft ingezet. De bouwsector heeft de afgelopen jaren stevige groeicijfers behaald en in 2019 is de hoogste nieuwbouwproductie van het afgelopen decennium behaald. Tegelijkertijd laten nieuwe cijfers van het CBS zien dat de bevolking sneller toeneemt dan verwacht, en dat dit de komende jaren aanhoudt. Daar komt bij dat het aantal verleende vergunningen voor woningbouw, mede door de stikstofcrisis, is afgenomen. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht in 2020 en 2021 een afname van de woningproductie met zo'n vijf procent. Het zal de komend jaren een uitdaging zijn om de gezamenlijke ambitie van 75.000 woningen per jaar, die in 2018 en 2019 gehaald is, vast te houden. Terwijl in het licht van de hoger dan verwachte bevolkingstoename en de naar schatting omvangrijke stijging van het aantal dak- en thuislozen, juist nog meer extra woningen nodig zullen zijn. Het leidt ertoe dat een onacceptabel hoog aantal mensen geen (eigen) huis heeft. Voor 2030 moet er op elke 7 tot 8 huizen in Nederland één huis bijkomen, in de grote steden zelfs één op elke 5 woningen.

Uw Kamer heeft verzocht het debat te voeren over dit woningtekort en de aanpak daarvan. In deze brief geef ik aan waar ik daar mogelijkheden voor zie. En hoe ik het sneller lostrekken van de woningbouw wil versterken. Daarbij versterk ik de betrokkenheid van het Rijk, maar voor een concrete versnelling is gezamenlijke inzet van alle partijen onmisbaar.

Ik zet nog steviger in op het bijbouwen van woningen. De vrijblijvendheid van gestelde ambities en gemaakte afspraken moet eraf. En we moeten niet alleen sturen op aantallen, maar ook zorgen dat de woningbouw aansluit bij de behoefte van mensen. De ambitie is onder andere dat voor zoveel mogelijk dak- en thuislozen zo snel mogelijk een eigen woonplek beschikbaar is. Om dat een duurzame woonsituatie te laten zijn en de leefbaarheid in buurten niet extra onder druk te zetten is de beschikbaarheid van begeleiding daarbij cruciaal. De ambitie is ook dat er voldoende passende woningen zijn voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen. Het creëren van extra huisvesting voor

spoedzoekers, waaronder (ex)dak- en thuislozen en ouderen die hun eengezinswoning willen verlaten, is daarom van groot belang.

Groot woningtekort vraagt om meer commitment en tempo

Er is een flinke stap extra nodig van alle partijen om de woningbouwproductie verder op te voeren. Dit vraagt ook om oplossingen buiten de sector zelf. De te realiseren woningen moeten we bouwen in goed bereikbare steden en stedelijke regio's. Tegelijkertijd moeten we onze economie en samenleving verduurzamen, biodiversiteit versterken, ons land beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering en economie en milieu beter met elkaar in evenwicht brengen. Dit vraagt om duidelijkere keuzes in het beleid voor onze leefomgeving. Deze keuzes wil het kabinet ook maken. Uw Kamer ontvangt op korte termijn de door mij toegezegde brief met nadere keuzes voor de NOVI.

Sturen op volume, snelheid en de bouw van de juiste woningen

Het kabinet heeft in de afgelopen jaren ingezet op een woningmarktbrede aanpak, zowel gericht op vergroten van de voorraad als de betere benutting van de bestaande voorraad en het voorkomen van excessen. Deze aanpak heeft geresulteerd in de Nationale Woonagenda, en op regionaal niveau in Woondeals en verstedelijkingsstrategieën (o.a. in MIRT-kader). Het kabinet heeft hiermee gekozen voor een actieve, langjarige samenwerking met andere overheden, corporaties en marktpartijen om tot een beter werkende woningmarkt te komen. In de Nationale Woonagenda is de gezamenlijke ambitie om 75.000 woningen per jaar te bouwen gesteld, en ook in de Woondeals zijn concrete ambities vastgesteld voor de woningbouw:

Tabel 1. Bouwambities woondealregio's

Woondealregio	Bouwambities
Gemeente Groningen	8.000 extra woningen tot 2023
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.000 extra woningen in Eindhoven tot 2023 (3000 per jaar), 27.000 voor de hele regio
Zuidelijke Randstad	100.000 extra woningen t/m 2025
Regio Utrecht	Inzet op realisatie van de 67.000 geplande extra woningen
Metropoolregio Amsterdam	15.000 extra woningen per jaar t/m 2025, ruim 100.000 in totaal

Daarbij hebben we ook gezamenlijk locaties aangewezen die een substantiële bijdrage leveren aan de regionale opgave (zie bijlage). Daarnaast zijn het Landelijk actieplan studentenhuisvesting, het traject Goed Verhuurderschap, de actie-agenda vakantieparken en de Stimuleringsaanpak Flexwonen opgesteld om meer gerichte aandacht te geven aan specifieke doelgroepen. Het kabinet ondersteunt gemeenten actief bij de invulling van deze afspraken, onder andere met de inzet van het Expertteam woningbouw en met een financiële stimulans van € 2 miljard, via de Woningbouwimpuls en de vermindering van de verhuurderheffing voor nieuwbouw. Deze aanpak breid ik nog verder uit, naast de bestaande woondeals verwacht ik ook in enkele andere regio's afspraken te maken over bouwambities en het aanwijzen van locaties, bijvoorbeeld met de inzet van de woningbouwimpuls. Bovendien ben ik in gesprek met de regio Arnhem/Nijmegen en Amersfoort voor een woondeal.

Datum
18 februari 2020

Kenmerk
2020-0000089305

De oplopende druk op de woningmarkt maakt dat binnen deze aanpak een versnelling nodig is. Er is een flinke stap extra nodig, zowel waar het gaat om locaties die snel kunnen worden ontwikkeld als om locaties die op iets langere termijn beschikbaar komen, zowel voor de realisatie van reguliere woningbouw als voor flexwoningen.

Ik verwacht van alle partijen dat zij alles op alles zetten om tot de afgesproken doelen te komen. Gemeenten en provincies zijn als bestuurlijke partners in het fysieke domein hierin een onmisbare schakel. Zij hebben de rol en de bijbehorende bevoegdheden om op regionaal en lokaal niveau de woningbouw van een impuls te voorzien. Het kabinet zet in op het oplossen van vertraging op de korte termijn en op voldoende plancapaciteit en locaties op de wat langere termijn. Ik reken erop dat de provincies daarbij zorg dragen voor een robuuste plancapaciteit voor woningbouw op basis van het verwachte woningtekort. In de regio's met de grootste opgave is een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte tot 2030 daarbij het uitgangspunt. Het gaat dan in elk geval om de Woondealregio's. In de woondeals zijn al afspraken gemaakt over de plancapaciteit, en zijn concrete locaties aangewezen. Daarnaast zal ik voor de extra stap die nodig is op basis van de NOVI in samenspraak met mede-overheden een actieve rol vervullen om extra grootschalige locaties te identificeren. Dat vraagt om stevige keuzes om de ruimte voor al deze extra woningen te vinden. Het gaat bovendien niet alleen om de aantallen, maar ook om de aansluiting van deze woningen bij de behoeften van mensen bij de kwalitatieve invulling van bouwplannen op lokaal niveau. Dat betekent voldoende betaalbare woningen, en voldoende woningen voor aandachtsgroepen als daklozen en ouderen. Ik zal op korte termijn met gedeputeerden van provincies hierover het gesprek aangaan. Ik wil afspraken maken over plancapaciteit, de voortgang op de grote woningbouwlocaties en, tegen de achtergrond van de nieuwe bevolkingsprognoses, inzicht in nieuwe locaties. Met grootstedelijke regio's als de Metropoolregio Amsterdam en Arnhem-Nijmegen-Foodvalley wordt daarvoor een verstedelijkingsstrategie uitgewerkt waarin wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang worden ontwikkeld. Hierin wordt dus duidelijk wat de extra woningbouwlocaties voor de komende jaren zijn. Ik wil hierover dit jaar tot besluiten over komen. Zeker voor grotere locaties zal woningbouw in directe samenhang met de bijbehorende bereikbaarheidsopgaven en -investeringen worden uitgewerkt. Besluitvorming over bereikbaarheidsinvesteringen vindt in MIRT-kader plaats.

Provincies en het Rijk hebben gezamenlijk een aansturende rol, maar bij de keuze en tijdige realisatie van extra locaties spelen ook gemeenten een cruciale rol. Ik vraag van hen dat ze voortvarend nieuwe locaties aandragen voor reguliere woningbouw en flexwoningen, en aan de slag gaan met de ontwikkeling van woningbouwlocaties die al beschikbaar zijn. Daarbij dienen ze inzicht te geven in de obstakels wanneer ontwikkeling niet op gang komt, zodat we gezamenlijk kunnen werken aan het vinden van oplossingen. Voldoende plancapaciteit is een belangrijk startpunt, maar daarbinnen moeten gemeenten ook zorgen voor de voortgang en hardheid van die plannen om de snelheid en het volume dat nodig is te realiseren. Ik wil dat provincies en gemeenten daarbij transparanter naar elkaar en naar het Rijk zijn, en inzicht geven in plancapaciteit en de voortgang van bouwplannen.

Naast overheden hebben ook corporaties een sleutelrol bij het terugdringen van het woontekort. De Staat van de corporatiesector toont aan dat de corporaties de afgelopen jaren gemiddeld 60% van de voorgenomen nieuwbouwproductie realiseren. Om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen, moet ook bij corporaties de woningbouwprogrammering omhoog. Gemeenten moeten voldoende locaties beschikbaar stellen, zorgen voor snelle vergunningverlening en oppassen met het stapelen van maatschappelijke opgaven richting corporaties. Dat de bouwproductie omhoog kan, laat Aedes zien via het programma *De Bouwstroom*. Zeventien woningcorporaties, tien bouwers en acht industriële bedrijven werken inmiddels in dit programma structureel samen bij de bouw van betaalbare sociale huurwoningen. Ze stemmen plannings op elkaar af en kopen samen bouwconcepten in. Dat leidt tot efficiëntere inzet van bouwcapaciteit en versnelling van de bouwproductie. Ook geeft Aedes aan dat er meer flexibele en tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd als daar voldoende locaties voor beschikbaar worden gesteld.

Ik wil met Aedes en VNG versnellingslocaties in kaart brengen waar corporaties gaan bouwen. Versnellingssteams gaan er met alle betrokken partijen, waaronder vastgoedontwikkelaars en grondeigenaren, op toe zien dat de bouwvoornemens gerealiseerd worden. Hierbij volgen we de goede voorbeelden van de ontwikkeling van locaties in steden als Alkmaar, Ede en Zwolle. Hierboven is al aangegeven dat in regio's met de grootste woonschaarste de plancapaciteit omhoog moet naar 130% van de woningbehoefte, waarvoor ten eerste provincies en gemeenten aan de lat staan. Het is logisch dat de woningbouwprogrammering van corporaties hierop aansluit en dus ook omhoog gaat. Woningcorporaties kunnen ook meer doen vanuit hun niet-DAEB tak om de bouw van woningen in het middenhuursegment te realiseren.

Meer betaalbare woningen in regio's met grootste tekorten door financiële impulsen

Met de woningbouwimpuls is € 1 miljard beschikbaar voor de bouw van duizenden betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, prioritair in de grote stedelijke regio's waar de vraag naar woningen het hoogst is. Conditionaliteit en additionaliteit zijn daarbij kernprincipes: om een Rijksbijdrage te kunnen krijgen uit de woningbouwimpuls moet een regio voldoen aan het versnellen van de bouw, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project en het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Ik verwacht van regio's dat ze voldoen aan de afspraken over de woningbouw, zoals het hebben van 130% plancapaciteit, dat medeoverheden voor de helft co-financieren en dat zij voldoende bouwlocaties beschikbaar stellen. Het niet op orde hebben van deze afspraken kan aanleiding zijn om een beroep op de woningbouwimpuls te weigeren. Zo bouwen we meer en sneller betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

Om de nieuwbouw van goedkope huurwoningen te ondersteunen, is per 1 januari een heffingsvermindering in de verhuurderheffing geopend. Hiervoor is structureel jaarlijks € 100 miljoen beschikbaar, waarbij het budget flexibel kan worden ingezet. Inmiddels (stand 17 februari) zijn er voor 21.876 woningen aanvragen ingediend voor een bedrag van ruim € 500 miljoen. Indien deze aanvragen aan de

voorwaarden voldoen, hebben de aanvragers 5 jaar de tijd om deze woningen te realiseren. Hoewel deze aanvragen nog moeten worden goedgekeurd, geven de vele aanvragen aan dat de heffingsvermindering in een behoefte voorziet. De aftrek op de verhuurderheffing kan bijdragen om de woningproductie door corporaties te verhogen.

Met de Transformatiefaciliteit maak ik kortlopende geldinvesteringen mogelijk voor de woningbouw op complexe transformatielocaties. Op dit moment is financiering toegezegd aan zes projecten voor een totaalbedrag van ruim € 12 miljoen aan Rijksmiddelen. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt twee tot drie jaar. De middelen kunnen na aflossing opnieuw ingezet worden om andere projecten te versnellen. Zo wordt de bouw van 910 woningen mogelijk gemaakt in twee projecten in Breda en projecten in Amsterdam, Hoofddorp, Uithoorn en Zoetermeer. De financiering draagt ook bij aan het lostrekken van de woningbouw op andere locaties. Met de toegezegde leningen kunnen daarom naar schatting 60% extra woningen worden gerealiseerd, waarmee het voorlopige aantal komt op ruim 1.400 woningen. Het gaat hier veelal om locaties die langjarig stilliggen en nu beschikbaar komen voor de woningbouw. Na aflossing van de leningen kunnen de middelen opnieuw ingezet worden voor nieuwe woningbouwprojecten.

Inzet van instrumenten voor de ruimtelijke ordening

Woningbouw moet bij alle overheden als topprioriteit op de agenda staan. Daarin moeten we optreden als één overheid. Ik stuur aan op meer commitment aan concrete aantallen en locaties, en dat overheden waar nodig hun instrumentarium inzetten om locaties los te trekken. Waar dat nodig is, spreek ik partijen op hun verantwoordelijkheid aan. En als het niet anders kan, zal ik wettelijke bevoegdheden inzetten.

Werken als één overheid betekent in de eerste plaats duidelijke kaders in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waarin ik doelen stel en aangeef wat ik van gemeenten en provincies verwacht. Alleen dan kan het juridisch instrumentarium uit de Wro (straks Omgevingswet) effectiever worden ingezet. Als er lokale impasses ontstaan rondom locaties die cruciaal zijn voor het volume en de snelheid van de woningbouw op regionaal niveau, dan is het ten eerste aan de provincie om te zorgen dat partijen tot een oplossing komen. Ook zij hebben daartoe een wettelijk instrumentarium beschikbaar. Ik zal hen en betrokken andere partijen om te beginnen stevig aanspreken op die verantwoordelijkheid. Als partijen er niet uitkomen, dan is het Rijk aan zet. Gezamenlijk moeten we ervoor zorgen dat er in voldoende tempo en volume gebouwd wordt.

Ik verken ten slotte of een sterker sturende rol vanuit het Rijk aanpassingen vergt van het wettelijke instrumentarium en de uitvoeringskracht.

Betere benutting van de huidige woningvoorraad

De woningen zijn niet morgen gebouwd. Tegelijkertijd tonen demografische prognoses aan dat in de komende decennia het aantal huishoudens in Nederland met 800.000 huishoudens zal groeien. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Daarom wil ik ook inzetten op het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad.

Datum
18 februari 2020

Kenmerk
2020-0000089305

Ik wil daarom opties in kaart brengen die het beter benutten van de huidige woningvoorraad verder kan stimuleren. Hiervoor zie ik verschillende aanknopingspunten in het beleid, bijvoorbeeld woonruimteverdeling, de financiële gevolgen bij samenwonen en het verder stimuleren van doorstroming. Hierbij betrek ik tevens de moties van de leden Krol c.s.¹ en de leden Peters en Jasper van Dijk (35 300 XV, nr. 85) die vragen om onderzoek te doen naar verschillende financiële gevolgen en prikkels bij samenwonen.

Tot slot

Ondanks alle inzet van partijen in de afgelopen jaren en de geboekte resultaten, loopt de druk op de woningmarkt verder op. Steeds meer woningzoekenden worden geconfronteerd met die krapte. Dit vereist intensivering van de inzet van alle partijen. Ik verwacht commitment en tempo van alle partijen op de woningmarkt. Waar ik kan helpen, doe ik dat. Met de aanpak uit deze brief intensiveert het kabinet de aanpak van de problemen op de woningmarkt.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

¹ 32 847 Nr. 563

Bijlage 1 Versnellingslocaties en gebiedsontwikkelingen per Woondeal

In de woondeals hebben partijen gezamenlijk locaties aangewezen die een substantiële bijdragen leveren aan de bouwopgave. Daarbij gaat het zowel om de versnelling op de korte termijn, als om grotere gebiedsontwikkelingen voor de langere termijn. Het betreft zowel binnenstedelijke verdichtingslocaties als transformatielocaties en uitleglocaties. Sommige locaties vallen zowel onder de versnellingslocaties als onder de gebiedsontwikkelingen.

Versnellingslocaties

Gemeente Groningen 9 stuks + "andere wijkvernieuwingswijken", 8000
woningen

- Eemskanaalzone
- Suikerfabriekterrein
- Stationsgebied
- Reitdiepzone
- Oosterhamrikzone
- Meerzone
- Reitdiep
- De Held
- Selwerd

SG Eindhoven 10 stuks, 27.000 woningen

- Aarle
- Brandevoort
- Blixembosch
- Eindhoven binnen de ring
- Ekenrooi-Zuid
- Nuenen West
- Meerhoven
- Tongelrese Akkers
- Waalre Noord
- Zilverackers

Zuidelijke Randstad 19 stuks, geen aantal woningen genoemd

- Leiden-Campus (Stationsgebied/Bioscience Park)
- Zoetermeer-Entreegebied
- Den Haag – CID/Binckhorst
- Den Haag – knoop Moerwijk
- Rijswijk-Bogaard/Plaspoelpolder
- Delft-Schieovers-Station Campus
- Schiedam-Schieveste-A20-zone
- Rotterdam-M4H/Nieuw Mathenesse
- Rotterdam-Binnenstad
- Rotterdam-Willensas
- Rotterdam-Stadionpark
- Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone

Datum
18 februari 2020

Kenmerk
2020-0000089305

- Leiden, Lammenschanspark
- Zoetermeer, Binnenstad
- Rijswijk, Rijswijk-Buiten
- Capelle aan den IJssel, Nieuw Rivium
- Katwijk, Valkenburg
- Barendrecht, Stationsgebied
- Lansingerland, Wilderszijde

Regio Utrecht 19 stuks, 31.000 woningen

- Utrecht, Beurskwartier
- Utrecht, Merwedekanaalzone
- Utrecht, overig deel Leidsche Rijn
- Utrecht, Kanaleneiland
- Nieuwegein, Nieuwegein City
- Nieuwegein, Rijnhuizen
- Woerden, Middelland
- Woerden, Stationsgebied
- Woerden, Snellerpoort
- Houten, Molenzoom
- Houten, Houten Centrum
- IJsselstein, IJsselsteijn binnenstedelijk
- Vijfheerenlanden, Hoef en haag
- Vijfheerenlanden, Broekgraaf
- Bunnink, Van Dam terrein
- Bunnink, Odijk west
- Lopik, Lopik Oost
- Stichtse Vecht, Planetenbaan
- Stichtse Vecht, Bisonspoor

MRA 24 stuks, 68.785 woningen

Dit zijn de geldende versnellingslocaties bij het sluiten van de woondeal. In de woondeal is afgesproken dat deze lijst jaarlijks wordt vernieuwd.

- Aalsmeer – Kudelstaart Westeinderhage
- Almere – Haven
- Almere – Almere Centrum
- Amstelveen – Kronenburg
- Amsterdam – IJburg en Zeeburgereiland
- Amsterdam – Ring West (incl. Sloterdijk centrum)
- Amsterdam – Noordelijke IJ-oever
- 't Gooi – Crailo
- Haarlem – Koepel terrein
- Haarlem – Ontwikkelzone Europaweg/Schipholweg
- Haarlemmermeer – Lisserbroek
- Haarlemmermeer – Nieuw-Vennep-West
- Haarlemmermeer – Hoofddorp Noord
- Haarlemmermeer – Cruquiusshof – Bennebroekerdijk
- Haarlemmermeer – Stationsgebied Nieuw-Vennep
- Haarlemmermeer – Hydepark
- Lelystad – Warande

- Lelystad – Lelycenter
- Purmerend - Centrumgebied
- Weesp – Bloemendalerpolder
- Zaandam – Ontwikkelzone Achtersluispolder
- Zaandam – Ontwikkelzone station Zaandam
- Zaandam – Ontwikkelzone station Kogerveld

Gebiedsontwikkelingen

Gemeente Groningen

- Suikerunieterrein
- Eemskanaalzone

SG Eindhoven

- Eindhoven Knoop XL

Zuidelijke Randstad

- Rotterdam-Oostflank
- Den Haag Binckhorst/CID
- Oude Lijn Leiden-Dordrecht

Regio Utrecht

- Utrecht Zuid-West (Merwede en A12 & Nieuwegein/IJsselstein)

Metropoolregio Amsterdam

- Havenstad
- MRA-West (verlenging Noord-Zuidlijn)
- MRA-Oost (Almere)

Bijlage 2 Voortgang Nationale woonagenda en Interbestuurlijk Programma

Ieder halfjaar rapporteer ik uw Kamer over de voortgang van de Nationale woonagenda en het thema wonen uit het Interbestuurlijk Programma. Mede op verzoek van het lid Smeulders (GL) ga ik hierbij in op de voortgang van afgelopen half jaar. Voor de zomer van 2020 zal ik een volgende rapportage naar de Kamer sturen.

Samen met de sectorpartijen –Aedes, Bouwend Nederland, Woonbond, HPP, IVBN, Neprom, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis- en de medeoverheden -IPO, Unie van Waterschappen en de VNG- werk ik aan de uitvoering van de gemaakte afspraken uit de Nationale woonagenda en het Interbestuurlijk programma. Ik rapporteer mede aan de hand van de bespreking van de voortgang op 4 december 2019 in het breed beraad wonen en bouwen.

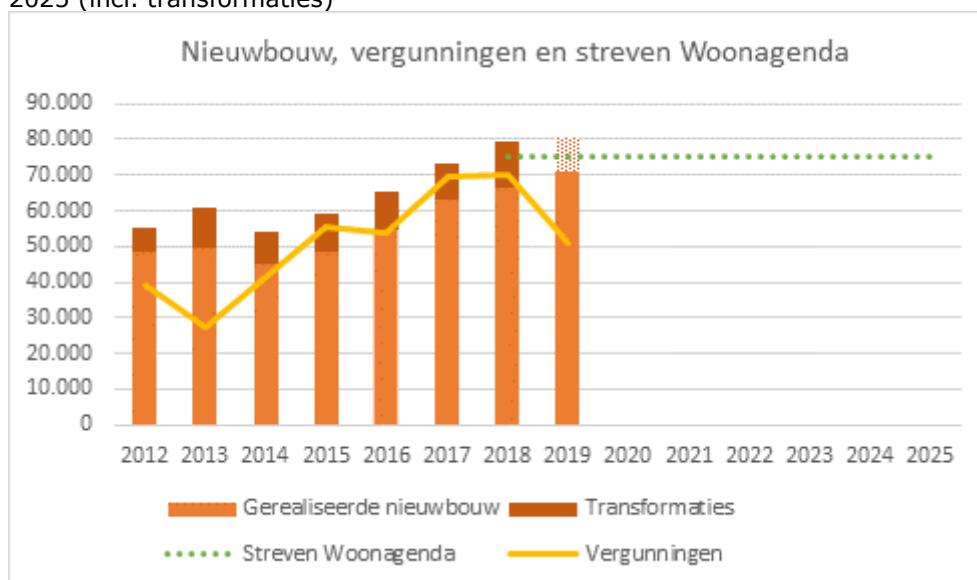
Bouwproductie van 75.000 in 2018 en 2019 gehaald

Met de sectorpartijen en de medeoverheden hebben we afgesproken te streven naar een woningbouwproductie van 75.000 woningen per jaar. Partijen spreken elkaar op deze doelstelling aan en kijken daarbij kritisch naar hun eigen inspanningen op deze ambitie. De beoogde woningbouwproductie van 75.000 woningen per jaar bleek in 2018 ruim gehaald, met een productie van bijna 80.000 nieuwe woningen. Daarbij speelde naast nieuwbouw ook transformatie een belangrijke rol. Ook in 2019 wordt het doel van 75.000 nieuwe woningen gehaald. Het CBS heeft laten weten dat er in 2019 in totaal 70.716 nieuwbouwwoningen zijn gebouwd. Daar komen nog circa 10.000 transformatiewoningen bij. In totaal zijn er bijna 81.000 woningen bij gekomen in 2019. Deze bouwopgave hebben partijen en ik in de Nationale woonagenda afgesproken, omdat een continue bouwproductie van 75.000 woningen per jaar voorziet in een lange termijn behoefte. In het licht van de geschetste risico's blijft een voortdurende inzet van alle partijen op het maximaliseren van de bouwproductie echter nodig. De nieuwe bevolkingsprognose van het CBS betekent dat we de komende tijd met alle stakeholders moeten doorpakken op onze inzet op de bouwproductie.

Overige trajecten

Vanuit de Nationale woonagenda zijn diverse trajecten nader uitgewerkt en gerealiseerd. Het gaat dan onder meer om het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond hebben gesloten en dat samen met de evaluatie van de Woningwet en de aanpak Goed Verhuurderschap de basis legt voor verbetering van de betaalbaarheid en de kwaliteit van woningen. Momenteel wordt de daaruit voortvloeiende wet- en regelgeving uitgewerkt en aan uw Kamer aangeboden. Het gaat dan onder meer over de Wet huur- en inkomensgrenzen, de Wet huursomstijging, de Wet Toeristische Verhuur en de wijziging van de Woningwet. Tevens zie ik lokale middenhuurakkoorden ontstaan die worden aangejaagd vanuit de partijen bij de Nationale woonagenda betrokken zijn en zijn partijen hierover op zoek naar gemeenschappelijke uitgangspunten om de middenhuur in gemeenten aan te jagen.

Figuur 1. De ontwikkeling van de nieuwbouw en vergunningverlening tot aan 2025 (incl. transformaties)



Bron: CBS woningvoorraadstatistiek (bouwvergunningen t/m oktober 2019, nieuwbouw t/m november 2019 en voor de transformaties in 2019 is een inschatting gemaakt gebaseerd op de transformaties in voorgaande jaren)

Uitkomsten breed beraad

Met alle partijen bespreek ik in ieder geval eens per half jaar de voortgang van de Nationale woonagenda en het Interbestuurlijk Programma. Afgelopen breed beraad hebben partijen specifiek gesproken over de mate waarin het kabinet regie neemt op de woningmarkt, de rol van woningcorporaties en de ontwikkelingen op het gebied van middenhuur. Ten aanzien van regie heb onder meer gewezen op mijn aanpak van de woondeals en de met Prinsjesdag aangekondigde woningbouwimpuls. Ik heb toegezegd te bezien hoe marktpartijen meer betrokken kunnen worden bij de woondeals. Tijdens het overleg hebben partijen de bereidheid getoond om weer met elkaar het gesprek aan te gaan om tot gedragen oplossingen op het gebied van middenhuur te komen.

Bijlage 3 Zuidplaspolder

Tijdens het Algemeen Overleg op 29 januari 2020 over de woondeals heeft u mij verzocht een brief te sturen over de Zuidplaspolder. De Zuidplaspolder ligt in de gemeente Zuidplas en is centraal gelegen tussen Rotterdam en Gouda. Het is een woningbouwlocatie met een lange historie. In deze bijlage schets ik de historie en sluit af met de actuele ontwikkelingen.

De provincie Zuid-Holland streeft ernaar de woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij HOV te realiseren. Er zijn twee grote uitbreidingslocaties aangewezen, de Zuidplaspolder en voormalig vliegveld Valkenburg.

Al begin deze eeuw zijn er plannen gemaakt om substantiële aantallen woningen te realiseren. Publieke partijen (gemeenten Zuidplas, Waddinxveen, Gouda, Rotterdam en de provincie Zuid-Holland) hebben gezamenlijk circa 300 hectare aan gronden verworven. De bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk zouden maken zijn echter in 2011 grotendeels vernietigd door de Raad van State om uiteenlopende redenen. De financieel economische crisis en de verslechterde woningmarkt heeft er vervolgens toe geleid dat de publieke partijen in 2013 besloten hebben de ontwikkelingen op te schorten.

In 2017 heeft de gemeente Zuidplas de ontwikkeling weer opgepakt. Een eerste stap was de uitbreiding van bestaande dorpen in de gemeente Zuidplas. Het gaat om circa 5.000 woningen waarvan al een substantieel deel is gerealiseerd. De woningen sluiten aan op het dorps karakter van de kernen en dragen bij aan de leefbaarheid in de dorpen. Het beantwoordt de vraag naar dorps en landelijke woonmilieus waar in de regio weinig aanbod van is.

Een ander onderdeel van de oorspronkelijke plannen is de mogelijkheid om een "5^{de} dorp" te maken in het zogenaamde middengebied. Op dit moment is de gedachte dat er tot 2030 ca. 4.000 woningen kunnen worden gerealiseerd in dit 5^{de} dorp. Alle betrokken partijen werken intensief samen aan de planontwikkeling voor dit 5^{de} dorp. De wens is om tevens binnen het 5^{de} dorp substantieel sociale woningbouw te realiseren wat kan bijdragen aan het ontlasten van Rotterdam.

Het is geen gemakkelijke locatie; de polder ligt 6,76 meter onder zeeniveau (en is daarmee één van de laagste punten in Europa), het gebied is niet aangesloten op een OV station en zijn voor de ontsluiting investeringen noodzakelijk in OV. Dit heeft effect op de financiële haalbaarheid.

Wat betreft het rijkswegennet is de doorstroming en veiligheid op de A12 en de A20 ter hoogte van het knooppunt Gouwe verbeterd. Daarnaast is de Parallelstructuur Gouweknoop (A12/A20) inmiddels opengesteld en daarbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Zie hiervoor verder het MIRT-Projectenoverzicht 2012.

Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met de betrokken partijen. Hierbij zijn de publieke partijen betrokken, die eerder geïnvesteerd hebben in de

ontwikkeling en deelnemen in de Grondbank. Medio 2020 wil de gemeente Zuidplas tot een akkoord komen met de publieke partijen. Daarna volgt nog een traject met het opstellen van een omgevingsplan en het beschikbaar en bouwrijp maken van de gronden.

Mijn conclusie is dat er voortvarend wordt gewerkt aan de woningbouwplannen. De gemeente Zuidplas kan gebruik maken van het beschikbare woningbouwinstrumentarium op het moment dat zich knelpunten voordoen zoals de mogelijkheden in de crisis- en herstelwet, de kennis van het Expertteam Woningbouw en de woningbouwimpuls. Specifiek voor de woningbouwimpuls geldt dat de gemeente in eerste instantie met de provincie in gesprek zal moeten gaan om te bepalen hoe dit past binnen de regionale prioritering. Andere Rijksbemoediening, zoals een aanwijzing of een inpassingsplan acht ik niet opportuun en zal eerder een vertragend effect hebben.

A man with short brown hair, smiling, wearing a grey sweater and a grey scarf, stands outdoors in a grassy area with trees in the background. He is holding a large white sign with red and green text.

WIJKONTWIKKELINGSPLAN
LIMMEL/NAZARETH

VERSIE DEFINITIEF
RAADSBESLUIT
23 FEBRUARI 2010

An aerial photograph of a city grid is overlaid with a semi-transparent blue filter. A thick, dark red line forms a closed polygon with six vertices. Each vertex is labeled with a number and its corresponding UTM coordinates. The vertices are: 2 (top-left), 3 (left), 4 (middle), 5 (right), 6 (bottom), and 1 (bottom-right, though the label '1' is not visible).

2. N 50 51.998, E 5 42.302

5. N 50 51.938, E 5 43.028

4. N 50 51.823, E 5 42.658

3. N 50 51.732, E 5 42.331

6. N 50 51.568, E 5 42.743

WIJKONTWIKKELINGSPLAN LIMMEL/NAZARETH

INHOUD

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis	5
1.2 Het proces: WAP en WOP	5
1.3 Adviezen	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Hoe staan Limmel en Nazareth er voor?	
2.1 Onderaan de ladder	9
2.2 Zwakke punten / bedreigingen	9
2.3 Sterke punten / kansen voor vernieuwing	10
3. Doelen van de vernieuwing	
3.1 Uitgangspunten	15
3.2 Doelen en streefbeelden	16
4. Sociale en economische versterking	
4.1 Jeugd, onderwijs en opvoedingsondersteuning	19
4.2 Werk en werkgelegenheid	21
4.3 Veiligheid	22
4.4 Integratie en participatie	25
4.5 Lichamelijke en geestelijke gezondheid	27
4.6 Wonen	29
4.7 Contract	31
5. Ruimtelijke verandering	
5.1 Doelen van de ruimtelijke verandering	33
5.2 A2-plan	35
5.3 Voorzieningen: een nieuw wijkcentrum	37
5.4 Woningvoorraad	37
5.5 Infrastructuur	39
5.6 Groen en openbare ruimte	40
5.7 Duurzaamheid na de ruimtelijke verandering	41
6. Fasering	
6.1 Sociale en economische versterking	43
6.2 Ruimtelijke verandering	43
6.3 Herhuisvesting	46
6.4 Monitoring en evaluatie	47

Bijlagen

Ruimtelijke visiekaart
 Uitvoeringskaart
 Kaartbeeld autoverkeer
 Kaartbeeld OV-as
 Kaartbeeld fietsverkeer

Separate bijlage

Ambitiedocument centrum
 Limmel-Nazareth december 2009,
 Urbis

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN VOORGESCHIEDENIS

Maastricht Noordoost, de verzamelnaam voor de vier buurten Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort, wordt in de komende tien jaar vernieuwd. Door een breed scala van met elkaar samenhangende maatregelen op sociaal en ruimtelijk gebied moet Noordoost een wijk worden waarin mensen weer meer kansen hebben en met veel plezier wonen, naar school gaan, werken en recreëren. Welke maatregelen dat zijn, leest u in dit Wijkontwikkelingsplan, kortweg WOP. Er zijn voor de aanpak van Noordoost twee WOP's gemaakt, één voor Limmel/Nazareth, één voor Wittevrouwenveld/Wyckerpoort. Voor u ligt het Wijkontwikkelingsplan Limmel/Nazareth. Het biedt een doorkijk naar 2030 en geeft aan wat er tussen nu en 2020 concreet in Limmel en Nazareth gaat veranderen.

Aan de opstelling van het WOP gaat een lange voorgeschiedenis vooraf. De basis werd gelegd in 2000, toen de gemeente Maastricht met de woningcorporaties Servatius, Woonpunt en Maasvallei de afspraak maakte om in het kader van het Grote Stedenbeleid elf buurten aan te pakken, waaronder Limmel en Nazareth. Gemeente en corporaties zouden echter niet meteen met de vernieuwing beginnen. Men kwam overeen pas echt aan de slag te gaan zodra er zicht zou komen op de ondertunneling van de A2. Dit megaproject verbetert de uitgangspositie van Limmel en Nazareth immers in hoge mate, en daarmee ook de kansen op verdere verbetering.

In 2007 was er duidelijkheid over de A2. Daarmee kwam ook het sein op groen voor de aanpak van Maastricht Noordoost. Gemeente, Servatius en Woonpunt gingen meteen aan het werk, samen met de buurtplatforms als vertegenwoordigers van de bewoners. Samenwerking is dus het devies, en de spelregels daarvoor zijn medio 2007 vastgelegd in een plan van aanpak. Bijzonder daarbij is dat in Noordoost sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling op het niveau van zowel wijk (via de WOP's) als stad (via het A2-project).

Dat Maastricht Noordoost het nodig heeft en verdient om te worden vernieuwd, vinden overigens niet alleen de partijen in Maastricht. Ook de regering onderkent dat de problemen van de wijk, gemeten naar zowel stedelijke als landelijke criteria, urgent zijn. Op het gebied van wonen, werken, leren, integreren en veiligheid valt in Noordoost een wereld te winnen. Voor de regering was dit aanleiding om Maastricht

Noordoost in 2007 aan te wijzen als 'krachtwijk' in het kader van de 40 wijkenaanpak van het ministerie van WWI (Wonen, Wijken en Integratie). Voor de gemeente betekent dit dat voor de aanpak van Noordoost extra rijksgeld beschikbaar komt. Rijk en gemeente hebben dit vastgelegd in een Charter. Aan de basis hiervan lag het Wijkactieplan voor Noordoost (zie hierna).

1.2 HET PROCES: WAP EN WOP

Gemeente, corporaties en buurtplatforms hebben de aanpak van Limmel en Nazareth in 2007 ingezet langs twee sporen. Deze sporen worden vanaf 2010 in elkaar geschoven.

› **Wijkactieplan (WAP) voor heel Noordoost.**

Dit plan is opgesteld in het kader van de 40 wijkenaanpak van het ministerie van WWI. Het bevat tal van verbeteringen op de terreinen wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. In 2007 is het plan ondertekend door 29 lokale organisaties. Het WAP is in februari 2008 voorgelegd aan de bewoners van Limmel en Nazareth. De twee bijeenkomsten werden bezocht door in totaal zo'n 225 bewoners. Deze stelden onder meer dat het WAP moest worden aangevuld met de concrete sloop- en renovatieplannen per buurt en straat. Ook gaven de bewoners aan dat er niet alleen plannen moeten worden gemaakt, maar dat er ook op korte termijn concrete zaken moeten worden uitgevoerd. Deze suggesties hebben geleid tot twintig acties voor de korte termijn in Noordoost (medio 2008-medio 2010). De gemeenteraad stemde op 25 mei 2008 in met deze acties, het WAP als geheel en het op basis daarvan gesloten Charter met het Rijk. Daarnaast stelde de raad het ruimtelijk kader vast voor Maastricht Noordoost (Structuurschets Maastricht Noordoost) dat de basis vormt voor de ruimtelijke verandering van het gebied.

› **Wijkontwikkelingsplannen voor de twee wijken.**

Het Wijkactieplan bevat maatregelen voor de korte termijn, waarvan een aantal in uitvoering is en ambities voor de langere termijn (tot 2020). Deze ambities zijn verder uitgewerkt en geconcretiseerd in twee WOP's. De eerste concept-WOP's, waarin ook de sloop- en renovatievoornemens concreet waren gemaakt,

6

werden in november 2008 tijdens twee bijeenkomsten aan de buurtbewoners gepresenteerd. Nu gaven zo'n 400 bewoners acte de presence. Na de bijeenkomsten is over de concept-WOP's een eerste consultatieronde gehouden, parallel aan de consultatie over de A2-plannen. Deze consultatieronde leverde voor Noordoost zestig schriftelijke reacties op. Daarnaast leverden de buurtplatforms op verschillende momenten inbreng.

Ook ontstond het burgerinitiatief 'Een m(w)enselijk Maastricht Noordoost', een bewonersgroep die het niet eens is met de sloopplannen voor Nazareth Noord. De gemeenteraad stemde in mei 2009 in met dit initiatief. De raad stelde het burgerinitiatief in de gelegenheid alternatieve plannen te ontwikkelen, binnen een tijdsplan dat strookt met de voortgang van het WOP. Dit proces moet leiden tot één evenwichtig voorstel aan de gemeenteraad waarbij de inbreng vanuit het burgerinitiatief volwaardig is meegewogen. Eveneens ging de gemeenteraad in mei 2009 akkoord met het, vooruitlopend op het WOP, verstrekken van cofinanciering voor het realiseren van een ongelijkvloerse spoor kruising tussen Limmel en Nazareth en voor verdere bewonersinitiatieven in 2009, 2010 en 2011.

Van groot belang voor de wijkontwikkeling is verder het A2-plan, waarvan de aanbesteding in juni 2009 uitmondde in de selectie van het plan De Groene Loper van consortium Avenue2. Dit plan voorziet onder meer in het oostwaarts verleggen van de A2 ten noorden van de Geusselt, het maken van een ongelijkvloerse kruising bij de Viaductweg en de Meerssenerweg, het opknappen van de Landgoederenzone ten noorden van de wijk en een nieuwe brug over de A2 als onderdeel van De Groene Loper. Door deze ingrepen raken Limmel en Nazareth uit hun huidige isolement en krijgen ze een betere verbinding met de aantrekkelijke groene omgeving. De Wijkontwikkelingsplannen haken aan op de A2-ondertunneling en verzilveren de kansen die dit aan de wijk biedt.

Resultaat van dit zorgvuldige proces van afstemmen en samenwerken is het voor u liggende Wijkontwikkelingsplan voor Limmel/Nazareth. Het WOP is van 14 tot en met 27 november 2009 onderwerp van een tweede consultatieronde. Nadat de hieruit volgende mogelijke aanpassingen zijn verwerkt, wordt het definitieve WOP op 19 januari 2010 door de Maastrichtse gemeenteraad vastgesteld. Daarna volgt de periode van uitvoering, die zo'n tien jaar in beslag zal nemen.

1.3 ADVIEZEN

Het Wijkactieplan, de Structuurschets Maastricht Noordoost en het A2-plan vormen de kaders waarbinnen dit Wijkontwikkelingsplan is opgesteld. Daarnaast is rekening gehouden met de volgende adviezen, onderzoeken en (alternatieve) plannen. Deze zijn uitgebracht naar aanleiding van het concept-WOP voor Limmel/Nazareth.

- > De resultaten van de eerste consultatieronde over het concept-WOP.
- > Advies over het concept-WOP van de Adviescommissie Seniorenbeleid Maastricht (juli 2009).
- > Advies over het concept-WOP van de Klankbordgroep Limmel/Nazareth (juli 2009).
- > Buurtprofielen Maastricht 2008, in opdracht van de gemeente Maastricht (juli 2009).
- > Stedenbouwkundige visie Nazareth Maastricht, opgesteld door Urbis in opdracht van Woonpunt (15 juli 2009).
- > Alternatief Wijkontwikkelingsplan Maastricht Nazareth, opgesteld door Buro 5, de Woonbond en SlimRenoveren, in opdracht van Stichting Burgerinitiatief Maastricht Noordoost Nazareth (juli 2009).
- > Onderzoek "Verhuisd vanwege sloop, Ervaringen en beoordelingen van bewoners in Maastricht" opgesteld door RIGO Research en Advies in opdracht van Servatius, Woonpunt, Maasvallei en de gemeente Maastricht (september 2009).
- > Onderzoek naar de kansen voor een duurzame ontwikkeling van Maastricht Noordoost, opgesteld door UvA/IVAM in opdracht van de gemeente Maastricht (september 2009).
- > Eerste bewonersenquête Nazareth Noord, op initiatief van het Stichting Burgerinitiatief Maastricht Noordoost Nazareth (september 2009) en tweede bewonersenquête door Burgerinitiatief in overleg met Woonpunt (oktober 2009).
- > Ambitiedocument centrum Limmel/Nazareth, opgesteld door Urbis in opdracht van Servatius, Woonpunt en de gemeente Maastricht (november 2009).

Deze adviezen, onderzoeken en (alternatieve) plannen kunt u downloaden van www.maastrichtnoordoost.nl of opvragen bij de communicatiemedewerker, email: a.kuijt@maastrichtnoordoost.nl.

1.4

LEESWIJZER

Dit Wijkontwikkelingsplan heeft de volgende opbouw.

- > Hoofdstuk 2 behandelt de sterke en zwakke punten van het huidige Limmel/Nazareth. Waarom is vernieuwing van deze wijk eigenlijk nodig? Ook komen de kansen en bedreigingen aan bod. Welke mogelijkheden zijn er voor de wijkvernieuwing en waar liggen de risico's?
- > In hoofdstuk 3 komen de doelen van de wijkvernieuwing aan de orde. Wat willen we in de komende tien jaar precies bereiken?
- > Hoofdstuk 4 gaat in op de sociale en economische versterking. Welke maatregelen staan er op de rol op het gebied van:
 - jeugd, onderwijs en opvoedingsondersteuning;
 - werk en werkgelegenheid;
 - veiligheid;
 - integratie en participatie;
 - lichamelijke en geestelijke gezondheid en
 - wonen
- > Hoofdstuk 5 schetst de ruimtelijke verandering van Limmel en Nazareth. Door welke ingrepen en investeringen wordt deze wijk een aantrekkelijke groene wijk aan de rand van Maastricht?
- > Hoofdstuk 6 behandelt de fasering. In welke periode worden de belangrijkste projecten in de wijkvernieuwing uitgevoerd?

N 50 51.998, E 5 42.302 - LIMMEL

2.
HOE STAAN LIMMEL
EN NAZARETH ER
VOOR?

2.1 ONDERAAN DE LADDER

De buurten Limmel en Nazareth staan er volgens de meest recente buurtpeiling in Maastricht niet goed voor. Elke twee jaar stelt de gemeente voor de 36 Maastrichtse buurten een buurtprofiel op, waarin aan de hand van zo'n dertig criteria (kenmerken van de bevolking, wonen en woonomgeving, voorzieningen, veiligheid, sociale gezicht, verantwoordelijkheid en vertrouwen, geluidsoverlast) wordt bekeken hoe een buurt scoort ten opzichte van het Maastrichtse gemiddelde. Daaruit rolt een rangorde van buurten, waaruit de gemeente conclusies trekt over de mate waarin ze in haar beleid prioriteiten stelt.

In de laatste peiling van 2008 (zie afbeelding en tabel) eindigden Limmel en Nazareth op respectievelijk plaats 32 en 34 in de rangorde van Maastrichtse buurten. Beide buurten scoren op vrijwel alle criteria lager dan het Maastrichtse gemiddelde. De afwijking naar beneden is bovendien in zowel Limmel als Nazareth groter dan in de buurtpeiling van 2004. Cru en kort door de bocht geconcludeerd: Limmel en Nazareth doen het niet goed in Maastricht en ontwikkelen zich daarin eerder negatief dan positief.

Een iets genuanceerder beeld komt naar voren als wordt gevraagd naar de toekomst. Hoeveel mensen denken volgens de buurtpeiling dat hun buurt er in de toekomst op voor- of achteruit gaat? In Limmel en Nazareth dachten respectievelijk 24% en 29% van de geënquêteerde bewoners dat de buurt er de komende jaren op vooruit zal gaan (het Maastrichtse gemiddelde is 17%). Volgens 35% en 26% van de bewoners gaan Limmel en Nazareth er de komende jaren op achteruit (het Maastrichtse gemiddelde is 21%).

Hoe kunnen de verschillende resultaten worden verklaard? Wat is er eigenlijk aan de hand in Limmel/Nazareth? Hoe staan beide buurten er werkelijk voor? En wat zijn de grootste kansen om een blijvende verbetering tot stand te brengen? In dit hoofdstuk een korte analyse van de uitgangssituatie van Limmel en Nazareth.

2.2 ZWAKKE PUNTEN / BEDREIGINGEN

Met welke problemen kampen Limmel en Nazareth?

> **Sociale problemen**

Nazareth en het grootste deel van Limmel zijn na de oorlog gebouwd. In Nazareth waren delen van de buurt speciaal bedoeld voor ambtenaren en leidinggevenden van diverse kantoren en/of fabrieken. Daarnaast was er in Limmel en Nazareth ruimte voor arbeidersgezinnen, veelal werkzaam in de maakindustrie. De teruggang van deze industrie heeft gezorgd voor een verslechtering van de economische situatie. Bewoners raakten werkloos en kregen sociale problemen. Dit werkt tot op de dag van vandaag door. Relatief veel huishoudens hebben een lage opleiding en een laag inkomen. Van de jeugd (tot 23 jaar) kampt de helft met sociale en/of ontwikkelingsproblemen, vaak verbonden met de thuissituatie. Ook is sprake van onveiligheid, werkloosheid (met name in Nazareth), vroegtijdig schoolverlaten, drugsgerelateerde problemen (drugrunners, handel en kweek), hangjongeren en schulden- en echtscheidingsproblemen. De wijk scoort negatief op het punt van veiligheid. Verder is er sprake van een stapeling en concentratie van problemen in bepaalde straten en woonblokken.

> **Woningvoorraad**

Een ander kenmerk van Limmel/Nazareth is de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad. Vlak na de Tweede Wereldoorlog werden in de wijk veel woningen bijgebouwd op in de toenmalige behoefte te voorzien. Naar de huidige maatstaven zijn die woningen verouderd. Door een gebrek aan variatie kunnen bewoners, die zich sociaal-economisch verbeteren, in de eigen wijk geen geschikt en betaalbaar huis vinden, waardoor ze verhuizen naar elders. Dit houdt de eenzijdige samenstelling van de bevolking (relatief veel mensen hebben een lage opleiding en laag inkomen) in stand. Ook sluit de huidige woningvoorraad onvoldoende aan op de wensen van het toenemend aantal ouderen en zorgbehoevenden. Opvallend is verder dat in Limmel vooral de jongeren en in Nazareth vooral de ouderen goed zijn vertegenwoordigd. In Limmel wonen relatief veel studenten tussen 20 en 23 jaar, met rond het centrum veel studentenhuizen van particuliere eigenaren. Dit zet de sociale samenhang onder druk.

› **Barrières en isolement**

Als één kenmerk van toepassing is op Limmel/Nazareth is het wel de geïsoleerde ligging. De wijk ligt ingesloten tussen bedrijven en bedrijventerreinen (Beatrixhaven, Glasfabrieken, Mosa, Trega), de Viaductweg, de Willem Alexanderweg, de A2 en de Maas. De relaties met de rest van de stad en de groene gebieden in de directe omgeving - de Landgoederenzone en het Geusselpark - zijn daardoor slecht. Limmel en Nazareth zelf zijn onderling van elkaar gescheiden door een drukke spoorweg, de Meerssenerweg en een strook ontsierende en ruimtevrugnende 150 KV-hoogspanningslijnen. Ook hier overheerst dus het isolement.

› **Voorzieningen**

Van de steden met meer dan 100.000 inwoners is Maastricht de enige die met bevolkingskrimp te maken krijgt. Dit geldt zeker ook voor Limmel en Nazareth, waar zonder maatregelen de basisschool en winkels op termijn zullen verdwijnen. Samen zijn beide buurten (met circa 5500 inwoners) juist groot genoeg om één basisschool en winkelcentrum te kunnen dragen.

› **Verenigingsleven**

Het verenigingsleven in de wijk kan versterking gebruiken. Er is een tekort aan mensen die op vrijwillige basis bestuurlijke taken willen uitvoeren. Het is nodig het vrijwilligerswerk en de verenigingsbesturen te ondersteunen, zowel qua organisatie als financiën. Hierbij doen zich kansen voor op het gebied van samenwerking en vernieuwing. Specifiek voor Limmel wordt het vertrek van de voetbalclub naar de Geusselt als een verslechterring ervaren.

2.3

STERKE PUNTEN / KANSEN VOOR VERNIEUWING

Waar liggen de kansen voor Limmel en Nazareth?

› **Integrale aanpak op sociaal en ruimtelijk terrein**

De voor Noordoost gekozen samenhangende aanpak op sociaal en ruimtelijk terrein, met duidelijke streefbeelden én invloed van de bewoners op de concrete activiteiten, is een kans en succesfactor voor de wijkvernieuwing. Deze aanpak richt zich op de hele looptijd van de vernieuwing (2010-2020) en wordt geconcretiseerd via een voortschrijdend tweejaarlijks uitvoeringsprogramma.

› **Ruimtelijke kwaliteiten in de directe omgeving**

Limmel/Nazareth grenst aan de westkant aan de Maas, aan de noordkant aan de Landgoederenzone en aan de oostkant aan de A2 en het Geusselpark. Limmel heeft nu geen verbinding met de Maas. De buurt is er van gescheiden door voormalige industrie-terreinen (Trega/Zinkwit). Het aangrenzende deel van de Landgoederenzone met kasteel Bethlehem, kasteel Jeruzalem en hoeve Rome vormt in potentie een aantrekkelijk wandel- en natuurgebied. Daarvoor is het nodig het gebied en de gebouwen op te knappen, aan te passen en toegankelijk te maken voor wijkbewoners en recreanten. Het Geusselpark wordt ontwikkeld tot een stedelijk groen- en recreatiegebied. Hier komen straks onder meer een modern nieuw zwembad en een sporthal.

› **Herstel van de Kanjel**

Direct ten noorden van Limmel en Nazareth ligt de Kanjel, een beek die in oude glorie kan worden hersteld. Door de Kanjel weer te laten slingeren en te voeden met regenwater uit de wijk ontstaan kansen voor natuurontwikkeling, recreatie en toerisme.

› **Ondertunneling van de A2**

Het plan voor de ondertunneling van de A2 beslaat een groter gebied dan alleen de tunnel zelf. Het voorziet ook in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de A2 en bedrijventerrein Beatrixhaven, een nieuwe verknoping van de A2 en A79, de

versterking van groen en recreatie in de Landgoederenzone (onder andere direct ten noorden van Nazareth rondom villa Kanjel) en de aanleg van een fietsbrug over de A2 tussen Mariënwaard en het Geusseltpark. Deze maatregelen komen het leefklimaat in de wijk ten goede.

› **Nieuwe kansen op werk**

De ondertunneling van de A2 en de werkzaamheden die voortvloeien uit de aanpak van de omliggende wijken in Noordoost brengen veel werkgelegenheid met zich mee. De investeringen in infrastructuur, vastgoed en voorzieningen (totaal 1,25 miljard euro) zijn goed voor circa 2500 manjaren werk. Dit biedt kansen aan mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Vooral de A2-school kan hierbij een brug slaan tussen vraag naar en aanbod van werk. De A2-school beoogt in tien jaar tijd veel mensen zonder werk uit Maastricht Noordoost, de stad en de regio klaar te stomen voor een baan. Dit kan doordat Avenue2, het consortium dat het A2-plan uitvoert, en de woningcorporaties bij projecten vijf procent van de aanneemsom inzetten om mensen zonder werk via werkervaringsplaatsen weer aan de slag te helpen.

› **Cultuurhistorisch interessante bebouwing**

De dorpskern van Limmel heeft nog een waardevolle en authentieke lintbebouwing. Ook is er de monumentale Johannes de Doperkerk. Aan de noordzijde liggen de kastelen Jeruzalem en Bethlehem en de Hoeve Rome met de daarbij behorende kleine landgoederen als verborgen parels in de Kanjelzone. In Nazareth is de toren van de voormalige buurtkerk een belangrijk herkenningspunt. Samen met de doopkapel is deze toren voor sloop behouden.

› **Hoge Hotelschool**

Direct ten noorden van Limmel ligt de Hoge Hotelschool. Onderdeel van de campus van deze school is Kasteel Bethlehem. De Hoge Hotelschool heeft plannen om de functie van Bethlehem te veranderen. Het kasteel zal in de toekomst functioneren als onderwijs-/praktijkhotel. Het designhotel krijgt 26 kamers en een beperkt aantal ontvangstfaciliteiten, en zal volledig worden gerund door studenten.

› **Kenniscentrum Regionale Voeding en Gastronomie**

Limburg kent een rijke traditie van bekende en minder bekende

Leerlingen van basisschool 't Spoor krijgen een dagje les aan de Hoge Hotelschool



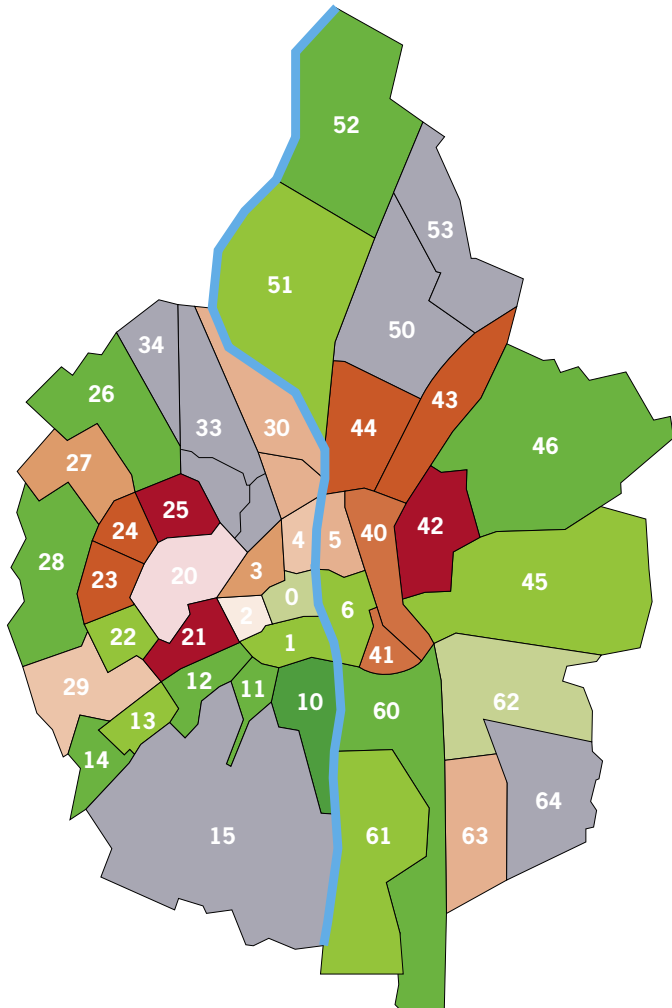
12

streekproducten. Het plan is om Maastricht en Mergelland om te vormen tot één groene, weldadige regio, waarin zowel inwoners als bezoekers kunnen genieten van cultuur, natuur, historie, wellness, zorg en gastronomie. Een groep landgoedeigenaren heeft in dit verband het plan 'Tuinen van Maastricht' gelanceerd. Dit plan heeft in oktober 2009 de landelijke innovatieprijs gewonnen in het kader van "Mooi Nederland". Doel is om de landgoederen ten noorden van Maastricht met elkaar verbinden en onder meer gebruiken voor stadslandbouw, waarbij traditionele gewassen worden verbouwd. Kasteel Vaeshartelt zou daarbij fungeren als 'streekstation', een toeristische locatie waar bezoekers kennis kunnen maken met de ter plaatse verbouwde gewassen en andere regionale streekproducten. Kasteel Jeruzalem is een mogelijke vestigingsplaats van het Kenniscentrum regionale voeding en gastronomie. Onder regie van de Hoge

Hotelschool gaat het kenniscentrum samenwerken met de Universiteit Maastricht, dat veel kennis heeft over voeding gerelateerd aan gezondheid, en de University of Gastronomics in Pollenzo. Deze Italiaanse universiteit staat bekend als het centrum van de Slow Food-beweging en hét kenniscentrum op het gebied van gastronomie.

› **Verbetering van de gezondheid**

De wijkaanpak biedt de kans de groen- en recreatievoorzieningen in Limmel/Nazareth uit te breiden. Dit stimuleert het buiten zijn en daarmee de gezondheid. De ondertunneling van de A2 levert daarnaast een aanzienlijke verbetering op van de lucht- en geluidskwaliteit. Ook dit zal een positief effect hebben op de gezondheid van de wijkbewoners.



De vier buurten van Noordoost in de Buurtprofielen Maastricht 2008: Wyckerpoort (40), Witterouwenveld (42), Nazareth (43) en Limmel (44). Hoe roder de kleur, hoe groter de afwijking naar beneden van het Maastrichtse gemiddelde.

LIMMEL/NAZARETH IN CIJFERS

	Maastricht	Limmel	Nazareth
Aantal inwoners op 1-1-2008	117.998	2.160	3.375
Percentage 65-plussers in de bevolking	18	12	20
Percentage allochtonen in de bevolking	6	7	8
Percentage werkloze werkzoekenden in beroepsbevolking	10	10	17
Percentage mensen met laag inkomen	24	27	38
Percentage mensen met hoger inkomen	20	9	5
Percentage mensen met lage opleiding	33	46	52
Percentage mensen met hogere opleiding	40	16	25
Gemiddeld rapportcijfer woning	7,7	7,3	7,1
Gemiddeld rapportcijfer woonomgeving	7,0	6,3	6,3
Gemiddeld rapportcijfer onderhoud openbare ruimte	6,1	5,8	5,7
Percentage bewoners met verhuiscijfer (binnen 2 jaar)	9	2	13
Gemiddeld rapportcijfer voorzieningen	6,7	5,1	5,9
Percentage bewoners dat zich onveilig voelt	38	49	52
Gemiddeld rapportcijfer verkeersveiligheid	6,1	5,7	5,5
Score sociale samenhang	5,9	5,7	5,2
Percentage mensen met voldoende contacten in de buurt	74	75	68
Percentage bewoners dat actief is voor de leefbaarheid	16	20	13
Percentage bewoners dat denkt dat buurt vooruit gaat	17	24	29
Percentage bewoners dat denkt dat buurt achteruit gaat	21	35	26
Score geluidsoverlast in de buurt	3,9	4,9	4,8
Afwijking totaalscore t.o.v. Maastricht		-6,21	-7,35

bron: Buurtprofielen Maastricht 2008

N 50 51.732, E 5 42.331 - LIMMEL

**3.
DOELEN VAN DE
VERNIEUWING**

A man with dark hair, wearing a dark blue turtleneck sweater, stands in profile, looking towards the right. He is holding a large, bright red folder or document. The folder has white text on it that reads "3. DOELEN VAN DE VERNIEUWING". The background shows an industrial facility with tall chimneys and metal structures under a grey, overcast sky. The ground is covered in gravel.

3.1 UITGANGSPUNTEN

Aan de vernieuwing van Maastricht Noordoost liggen vier uitgangspunten ten grondslag.

1. Sociale stijging van bewoners én wijk

De mensen die wonen en leven in Maastricht Noordoost staan centraal in de sociale versterking van Noordoost. Het gaat er om dat zij talenten kunnen ontplooiën, actief (gaan) meedoen in de samenleving en sociaal vooruit komen. Voor de mensen die in Noordoost wonen en leven, betekent dit dat:

- > bewoners met mogelijkheden zich te ontplooiën of ontwikkelen worden uitgedaagd tot het inzetten van hun persoonlijke kwaliteiten voor de wijk en/of de directe omgeving;
- > burgers die (een deel van) deze relevante kwaliteiten (tijdelijk) ontberen adequate ondersteuning krijgen.

Voorop staat dat de wijk voldoende kwaliteiten en variatie heeft (of krijgt) om wijkbewoners naar de middenklasse te laten doorgroeien en mensen uit de middenklasse vast te houden of aan te trekken van buiten. Een gevarieerde bevolkingssamenstelling dient immers de sociale versterking van de wijk. Voor Limmel en Nazareth betekent dit dat ingrepen in de woningvoorraad en ruimtelijke structuur nodig zijn.

2. Samenwerking

De wijk is ermee gediend als de krachten van bewoners (verenigingen), scholen, corporaties, welzijnswerk, marktpartijen en de gemeente worden gebundeld. Daarom zijn de (vertegenwoordigers van de) bewoners van meet af aan betrokken bij de opstelling en uitvoering van dit Wijkontwikkelingsplan. Zij vormen en vormen een belangrijke bron van informatie en inspiratie. Via de kerngroep en de klankbordgroep (zie uitleg) denken bewoners (vertegenwoordigers) actief mee met de professionals. Dit heeft geleid tot een stroom aan ideeën en voorstellen voor de wijkaanpak. Deze zijn getoetst, verfijnd en vertaald naar de leefwereld van de bewoners en ondernemers in de wijk en zoveel mogelijk overgenomen in het WOP.

Door vanuit het perspectief van de bewoners te werken, zal het eerder lukken om de verkokering te doorbreken. Voor de sociale versterking en het beheer van de openbare ruimte staan niet de doelen van de betrokken organisaties centraal, maar de concrete vragen en wensen van de mensen uit de wijk. Geen maatregelen

dus van bovenaf, maar samenwerking op basis van gelijkwaardigheid, met waar nodig professionals in een faciliterende, ondersteunende en begeleidende rol.

3. Integrale aanpak en maatwerk

In de aanpak van Noordoost gaat het om de verbetering van de totale kwaliteit van leven. Dit vraagt om een samenhangende aanpak op alle terreinen die het leven in een wijk beïnvloeden, van de woningvoorraad tot de openbare ruimte, de veiligheid, het verminderen van schooluitval, het stimuleren van het verenigingsleven en het bieden van onderwijs en werkgelegenheid. De benadering is dus breed op sociaal, economisch en ruimtelijk terrein.

Een grote mate van samenhang is er ook met de herontwikkeling van het A2-gebied. Bij de wijkaanpak wordt zo optimaal mogelijk ingespeeld op de kansen die dit (boven)stedelijke project biedt voor Maastricht Noordoost.

4. Duurzaamheid

Uitgangspunt bij de wijkaanpak is dat deze zo duurzaam mogelijk plaatsvindt. Om dit te kunnen beoordelen, gebruiken we twee instrumenten. Op wijkniveau is dat het instrument Duurzaamheids Profiel van een Locatie (DPL). DPL maakt inzichtelijk in hoeverre Noordoost en Limmel/Nazareth een goede milieukwaliteit hebben (Planet), leefbaar zijn (People) en concurrerend (Profit). Op gebouwniveau hanteren we het instrument GPR- Gebouw. Ook GPR gaat uit van een breed begrip van duurzaamheid. Er is een versie voor nieuwbouw en een versie voor de bestaande bouw.

3.2

DOELEN EN STREEFBEELDEN

Op basis van de analyse en bovengenoemde uitgangspunten geldt de volgende hoofddoelstelling voor de vernieuwing van Limmel en Nazareth.

IN 2020 IS DE KWALITEIT VAN LEVEN IN DE WIJK LIMMEL/NAZARETH TOEGENOMEN. DE KANSEN VOOR BEWONERS OM ZICH TE ONTWIKKELEN ZIJN GESTEGEN EN WORDEN GOED BENUT. LIMMEL EN NAZARETH NOORD/ MIDDEN IS EEN AANTREKKELIJKE GROENE WIJK AAN DE RAND VAN DE STAD. NAZARETH ZUID HEEFT EEN MEER STEDELIJK KARAKTER. HIER EN ROND HET CENTRUM VAN DE WIJK LIGGEN WOON-WERK-LOCATIES VOOR REEDS GEVESTIGDE EN NIEUWE ONDERNEMERS.

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in zes streefbeelden voor 2020. Deze streefbeelden bepalen de koers die gemeente, corporaties en buurtplatforms de komende tien jaar op de verschillende gebieden gaan volgen.

- 1. Jeugd, onderwijs en opvoedingsondersteuning**
Maastricht Noordoost biedt kansen voor alle jongeren om hun talenten te ontdekken en ontplooien. De wijk is een stimulerende, inspirerende en educatieve omgeving voor kinderen en ouders, met goede voorzieningen. Ouders en kinderen krijgen opvoedingsondersteuning indien noodzakelijk of gewenst. Nagenoeg alle (niet-leerplichtige) jeugdigen hebben via minimaal een (start)kwalificatie een betaalde baan of worden hiernaar begeleid.
- 2. Werk en werkgelegenheid**
Op het aan de wijk grenzende bedrijventerrein Beatrixhaven en op andere plekken in Noordoost zoals de glasfabrieken en de fabrieken van Mosa, is sprake van industriële vernieuwing. Daarbij worden kansen voor duurzaamheid benut. In de wijk zijn onder andere via de A2-school nieuwe arbeidsplaatsen gecreëerd, ook voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Er is sprake van een grote diversiteit aan werkgelegenheid en iedereen die daartoe in staat is, werkt of wordt gestimuleerd tot (vrijwilligers)werk.
- 3. Veiligheid**
In 2020 is Limmel/Nazareth een veilige, schone en prettige woon- en werkwijk. Jong en oud voelen zich veilig in huis, op straat, op school en in de wijk. De bewoners hebben vertrouwen in de lokale overheid en in elkaar en kunnen de hierbij behorende rol en verantwoordelijkheid dragen.
- 4. Integratie en participatie**
Gelijk doch verschillend. Limmel/Nazareth biedt voldoende kansen om te participeren op allerlei vlak waardoor sociale stijging op het gebied van wonen, werken en vrije tijd mogelijk is. De samenstelling van de wijk is gemengd, mensen voelen zich thuis, zijn in allerlei verbanden actief als deelnemer of vrijwilliger, en zijn bereid zich voor de buurt in te zetten. Er zijn voldoende voorzieningen aanwezig, waardoor de sociale binding in de buurten wordt versterkt. Er zijn tal van bewonersinitiatieven die de sociale samenhang bevorderen. Waar nodig wordt passende maatschappelijke ondersteuning verleend.
- 5. Lichamelijke en geestelijke gezondheid**
Het merendeel van de inwoners van de wijk voelt zich lichamelijk en geestelijk gezond. De bewoners nemen zo veel mogelijk verantwoordelijkheid voor hun eigen gezondheid. De hulpverlening is toegankelijk en laagdrempelig. Een groot deel van de bewoners sport en beweegt actief, er zijn nieuwe recreatieve

voorzieningen in de wijk en de lucht- en geluidskwaliteit is aanzienlijk verbeterd.

6. Wonen

Conform het beeld uit de Nota Woonmilieus en de Structuurschets Maastricht Noordoost (zie afbeelding) is Limmel/Nazareth in 2020 grotendeels omgevormd tot een aantrekkelijk groen dorps en stadsrandmilieu, terwijl Nazareth Zuid haar stedelijk karakter behoudt. Om het gewenste woonmilieu te realiseren, is de dichtheid van de bebouwing verminderd en zijn er creatieve oplossingen bedacht voor het parkeren. Nieuwe verbindingen zijn gelegd en oude barrières opgeheven. Het leefklimaat is aanzienlijk verbeterd. Het imago is positief: veel starters, gezinnen en senioren willen in Limmel/ Nazareth blijven of gaan wonen.

Deze streefbeeldens zijn vertaald in een veranderingsstrategie om van de huidige situatie (2010) te komen naar de gewenste situatie (2020). Dit vraagt om een sociale versterking (zie hoofdstuk 4) en een ruimtelijke verandering (hoofdstuk 5).



Woonmilieus

■ Centrum milieu ■ Stedelijk ■ Stadsrand ■ Dorps

WIE DOET WAT BIJ DE WIJKAANPAK?

Over de aanpak van Limmel/Nazareth vindt gestructureerd overleg plaats. De volgende overleg- en besluitvormingsorganen zijn bij het proces betrokken.

Kerngroep

Dit is, de naam zegt het al, de spil in het proces van de aanpak van Limmel/Nazareth. De kerngroep bereidt voorstellen voor, voert de door de stuurgroep (zie hierna) genomen besluiten uit en bewaakt de voortgang van plannen en projecten. Ze bestaat uit vertegenwoordigers van Servatius, Woonpunt, Buurtraad Limmel, Buurtbelangen Nazareth en de gemeente Maastricht.

Klankbordgroep

De klankbordgroep bestaat uit sleutelpersonen uit de wijk: vertegenwoordigers van scholen, winkels, bedrijven, de kerk, de kunstsector, bewoners, huurdersbelangenverenigingen, welzijnsinstelling Trajekt en de politie. De klankbordgroep geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de kerngroep over de plannen en programma's voor Limmel en Nazareth.

Buurtplatforms

Zowel Limmel als Nazareth heeft een eigen buurtplatform: Buurtraad Limmel en Buurtbelangen Nazareth. Beide buurtplatforms behartigen de belangen van de buurtbewoners in het overleg met de gemeente en de corporaties over de vele onderwerpen in het kader van het Wijkactieplan en het Wijkontwikkelingsplan.

Stuurgroep

Er is één stuurgroep voor heel Noordoost. Ze bestaat uit de voor de wijkaanpak eindverantwoordelijke personen van Servatius, Woonpunt, Maasvallei en de gemeente: de directeuren-bestuurders van de corporaties en de wethouder(s). De stuurgroep neemt besluiten over de door de kerngroep gedane voorstellen.



4.
SOCIALE EN
ECONOMISCHE
VERSTERKING

N 50 51.823, E 5 42.658 - LIMMEL-NAZARETH

INLEIDING

'Ik kom vooruit in Limmel/Nazareth.' En: 'Ik kom er voor uit dat ik in een prachtige wijk woon en leef.' Als veel bewoners dit doen, is de sociale vernieuwing van Limmel/Nazareth een eind op streek. De mensen in de wijk zijn trots op wat ze hebben bereikt, op de kansen die ze hebben benut en op de manier waarop ze zich hebben ontwikkeld en hun problemen hebben aangepakt.

In het Wijkontwikkelingsplan gaat het om de sociale stijging en ontplooiing van de wijkbewoners. De mensen helpen niet alleen zichzelf vooruit, maar maken ook de wijk als geheel gezonder. Als maatstaf voor de sociale stijging gebruiken we de tweejaarlijkse buurtpeiling. In 2020 is de overall score van Limmel/Nazareth in het buurtprofiel gestegen naar het gemiddelde in Maastricht. Zoals we in hoofdstuk 2 zagen, ligt de wijk daar nu ver onder.

In dit hoofdstuk worden de in hoofdstuk 3 geïntroduceerde streefbeelden verder uitgewerkt.

4.1 JEUGD, ONDERWIJS EN OPVOEDINGS- ONDERSTEUNING

Het WOP is gericht op alle jongeren en kinderen in Limmel/Nazareth (-9 maanden tot 23 jaar). We willen hen stimuleren nieuwe uitdagingen aan te gaan, zichzelf te ontwikkelen, een plek in de maatschappij te vinden en een bijdrage aan hun eigen omgeving te leveren. Deze ambitie hebben we vertaald in de volgende doelstellingen:

- > in Limmel/ Nazareth wordt in 2020 90% van de twee- en driejarige kinderen die dat nodig hebben via een peuterspeelzaal begeleid bij hun sociaal-emotionele ontwikkeling en de ontwikkeling van hun taalvaardigheden;
- > in 2013 is het schoolverzuim en het aantal vroegtijdige schoolverlaters in Noordoost met 50 % afgenomen ten opzichte van het jaar 2007;
- > in 2020 zijn alle vroegtijdige schoolverlaters zonder startkwalificatie binnen drie maanden teruggeleid naar school, een leerwerkovereenkomst of een baan;

- > ouders krijgen hulp bij de opvoeding om het ontstaan van emotionele, gedrags- en/of gezondheidsproblemen bij kinderen te voorkomen.

Om deze doelstellingen te bereiken, is een reeks van met elkaar samenhangende inspanningen nodig op de gebieden opvoeding, peuterspeelzaalwerk, onderwijs, opleiding, ontwikkeling en vrije tijd. We zijn gestart in 2008, na het verschijnen van het Wijkactieplan. Zo heeft de basisschool 't Spoor in Limmel/Nazareth inmiddels een conciërge gekregen, waardoor leraren zich kunnen concentreren op het onderwijs. Daarnaast zijn op beide vestigingen van 't Spoor nog drie andere professionals aan het werk gegaan: een coördinator dagarrangementen, een activiteitenbegeleider sport en een activiteitenbegeleider cultuur (zie hierna onder 'Dagarrangementen voor schooljeugd'). Zij werken nauw samen met de BOS-consulent (BOS staat voor Buurt Onderwijs Sport) van de gemeente. Verder zijn de beide vestigingen van 't Spoor tijdelijk opgeknapt en heeft de basisschool in Nazareth een nieuw speelplein gekregen. In Limmel kwam in 2008 een SPOT (Sportontmoetingsterrein).

Welke andere maatregelen gaan we nemen voor de jeugd in Limmel/ Nazareth (zie ook par. 4.2 en 4.4)?

- > **Centrum voor Jeugd en Gezin.**
Noordoost krijgt een Centrum voor Jeugd en Gezin. Hierin werken het Groene Kruis-Domicura, de GGD, Stichting Trajekt, Bureau Jeugdzorg en de schoolbesturen van MosaLira en Jong Leren met elkaar samen. In het centrum kunnen alle ouders/opvoeders en jongeren tot 23 jaar informatie, advies en ondersteuning krijgen bij vraagstukken rond opvoeden en opgroeien. Als dat nodig is, coördineert het centrum de zorg voor een kind of gezin. Er is dus sprake van een combinatie van het voorkomen én oplossen van problemen. De praktijk dat de verschillende instellingen op dit gebied langs elkaar heen werken, is met het Centrum voor Jeugd en Gezin verleden tijd. Kinderen met problemen kunnen niet meer tussen de wal en het schip vallen. Spil in het samenwerkingsverband worden de 'Zorgadviesteams' (ZAT) in de kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en basisscholen. Anders dan de term doet vermoeden is het Centrum voor Jeugd en Gezin dus nog geen nieuwe organisatie die werkt vanuit een eigen gebouw.
- > **Nieuw kindcentrum (brede school) op de Hoolhoes-locatie.**
Om een basisschool met peuterspeelzaal voor Limmel/Nazareth te behouden, is een nieuw kindcentrum op korte termijn



In het kader van het Cradle-to-Cradle project verzorgt CNME workshops voor de hoogste klassen van de basisschool.

noodzakelijk. De twee afzonderlijke vestigingen van basisschool 't Spoor zijn te klein om op langere termijn te kunnen overleven. Samen is de wijk met 5.500 inwoners net voldoende groot om een vitale basisschool en wijkwinkelcentrum te kunnen dragen. Het nieuwe kindcentrum (met een basisschool, peuterspeelzaal en goede voor- en naschoolse opvang) gaat in 2014 open en is bedoeld voor alle kinderen uit Limmel en Nazareth. De brede school komt te liggen op de Hoolhoes-locatie, waar een ongelijkvloerse kruising met het spoor wordt gemaakt en de hoogspanningslijnen ondergronds worden gelegd (zie hoofdstuk 5).

› **Verlenging van de onderwijstijd.**

Mosa Lira, de overkoepelende organisatie van onder meer basisschool 't Spoor, heeft van het ministerie van OC&W voor vier jaar (2009-2013) subsidie gekregen voor het project 'Verlengde schooldag'. Hierdoor kan de schooldag met één uur worden verlengd. Daarnaast wordt de al eerder in 't Spoor en de Letterdoes geïntroduceerde Wie-kent-School voortgezet. Hierin maken kinderen op zaterdag op een speelse manier kennis met mogelijke latere beroepen en de competenties die ze daarvoor nodig hebben. Vakmensen vertellen op de Wie-kent-School over hun werk en de kinderen bezoeken hun werkplekken. Onderdeel van de Verlengde schooldag is verder de Zomerschool, waar kinderen gedurende twee weken tijdens de vakantie terecht kunnen. De Verlengde schooldag richt zich met name op de leerlingen die minder presteren dan ze kunnen. Door hen vooral op het gebied van taal en rekenen bij te spijkeren, wordt voorkomen dat ze al voor het voortgezet onderwijs een onoverbrugbare achterstand oplopen.

› **Dagarrangementen voor schooljeugd.**

Verschillende basisscholen in Maastricht doen mee aan zogenaamde 'dagarrangementen', waar kinderen uit de wijken (en eventueel hun ouders) gebruik van kunnen maken. Het gaat om een gecombineerd aanbod van onderwijs, opvang na schooltijd en vrijetijdsbesteding, waarmee kinderen kennis kunnen maken met sport, cultuur, techniek en participatie in de buurt. Elke basisschool in Noordoost richt zich daarbij op een eigen profiel. Het profiel van basisschool 't Spoor in Nazareth is kunst en cultuur, de locatie Limmel richt zich meer op natuur, milieu en techniek. Doel van de dagarrangementen is kinderen te stimuleren zichzelf te ontdekken en hun talenten te ontplooiën, ook voor de buurt. Om dit te bevorderen, is een coördinator dagarrangementen voor Noordoost aangesteld. Daarnaast werken op 't Spoor een activiteitenbegeleider sport en een activiteitenbegeleider cultuur, die op hun gebied een aanbod voor kinderen opzetten, zowel tijdens als na schooltijd. De coördinator dagarrangementen bewaakt dat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. De dagarrangementen verbeteren ook de samenwerking tussen de instanties en verenigingen in de wijk.

› **Voorkomen van multiprobleem-huishoudens.**

Het project Potentiële Zorgkracht richt zich op gezinnen met jonge kinderen die op tal van gebieden tegelijkertijd in de problemen dreigen te raken. Een vroegtijdige aanpak, die past binnen de PGA-methode, moet voorkomen dat deze gezinnen afglijden tot multiprobleem-huishoudens. Hiervoor werken instanties als STEPS, het consultatiebureau, de basisschool en het schoolmaatschappelijk werk met elkaar samen.

4.2

WERK EN WERK-GELEGENHEID

Meedoen in de samenleving is belangrijk: voor kinderen geven werkende ouders het goede voorbeeld, voor buurtbewoners geven werkende buurtbewoners het goede voorbeeld. Werk maakt in de regel minder arm en gezinnen waarin geen werkloosheid heerst, hebben doorgaans minder problemen. Werk draagt daarnaast bij aan de economie en de kwaliteit van leven van mensen. Zij leren daardoor beter hun eigen boontjes doppen. Wij willen in Limmel/Nazareth dan ook zoveel mogelijk wijkbewoners aan het werk krijgen, enerzijds door werkgelegenheid te stimuleren, anderzijds door mensen in en met de buurt klaar te stomen voor de arbeidsmarkt. De mate waarin dit lukt, hebben we voor een belangrijk deel niet zelf in de hand. Hoeveel kans mensen hebben op een baan wordt in hoge mate bepaald door de landelijke en regionale economische ontwikkelingen.

De meeste mensen vinden op de arbeidsmarkt zelf hun weg. Bij een hardnekkige (generatie)werkloosheid en slechte inburgering is dat minder vanzelfsprekend. Dan is het nodig individuen op een niet-vrijblijvende manier te begeleiden naar werk. Dat gebeurt momenteel in het Servicepunt Werk en Bemiddeling in de wijk. De capaciteit daarvan is verhoogd naar twee medewerkers. Verder is voor heel Noordoost een budgetcoach aangesteld, die werkzoekenden adviseert over financiële (inkomensafhankelijke) regelingen. De ervaring leert dat een combinatie van individuele werkbegeleiding, inburgering en financieel maatwerk de meeste kans geeft op werk en participatie, en op het voorkomen van terugval in de oude situatie van armoede en langdurige werkloosheid.

Op het gebied van werk en werkgelegenheid willen we speciale aandacht besteden aan jongeren. Om de overgang van school naar werk te verbeteren, komen er programma's die jongeren helpen bij het krijgen van de juiste arbeidsmarktkwalificaties. Hiervoor is een goede samenwerking nodig tussen onderwijsinstellingen, het (verenigd) bedrijfsleven, maatschappelijke partners en de gemeente. Doel is onder meer om in de eigen wijk stageplekken en perspectieven op werk tot stand te brengen. Deze zijn zodanig uitdagend dat het voor jongeren niet langer aantrekkelijk is om de 'lucratieve' criminaliteit in te stappen. Stages en banen in de eigen wijk komen bovendien tegemoet aan onze wens om in Limmel/Nazareth zoveel mogelijk

zichtbare werkgelegenheid te behouden en creëren. Goed voorbeeld doet immers goed volgen. Kleinschalige bedrijven maken de wijk bovendien levendiger en vitaler.

Dit alles maakt dat het Wijkontwikkelingsplan op het gebied van werk en werkgelegenheid twee doelen heeft: enerzijds het verminderen van het aantal (langdurig) werklozen en inactieven in Limmel/Nazareth door begeleiding en financiële advisering, anderzijds het behouden van het bestaande ondernemerschap in de wijk en scheppen van ruimte voor nieuw (beginnend) ondernemerschap. Deze algemene doelen zijn uitgewerkt in een aantal meer specifieke doelstellingen:

- > behouden en uitbouwen van bestaande en aantrekken van nieuwe bedrijvigheid door ondersteuning en begeleiding van startende én zittende ondernemers;
- > gebruiken van de ondertunneling van de A2 en de (ver)bouw-werkzaamheden voor de wijkaanpak om buurtbewoners aan het werk te krijgen. Het streven is om in de periode 2010-2020 via de methodiek van Social return (zie hierna) in heel Noordoost 250 arbeidsplaatsen en 250 leerwerkbanen op te leveren voor buurtbewoners, te beginnen met 50 arbeidsplaatsen en 50 leerwerkbanen in de jaren 2011 en 2012;
- > stimuleren en begeleiden van mensen naar actieve deelname in de samenleving, onder meer via de door de gemeente, Leeuwenborgh, MTB en Pentasz ontwikkelde Mens Ontwikkel Structuur;
- > individuele begeleiding en toeleiding van 200 van de ongeveer 450 werkzoekenden in Limmel/Nazareth naar werk (± 75) of participatie (± 125) door het Servicepunt Werk en Bemiddeling;
- > financieel adviseren van 900 van de circa 1250 werkzoekenden in Maastricht Noordoost door de nieuw aangestelde budgetcoach;
- > aanbieden van flexibele kinderopvang en buitenschoolse opvang voor werkende ouders.
- > bevorderen van een gezondere wijk door werk.

Hoe willen we deze doelstellingen bereiken? Een overzicht van de belangrijkste maatregelen.

> **Continuering van de extra inzet van het Servicepunt Werk en Bemiddeling.**

De capaciteitsuitbreiding van het Servicepunt Werk en Bemiddeling met een extra reïntegratiemedewerker voor Limmel/Nazareth en een budgetcoach voor heel Noordoost blijft de komende tijd jaar gehandhaafd. Inburgeringsplichtigen worden actief benaderd door de medewerkers van de Sociale Dienst. Ook

komt er een netwerk van (potentiële) werkgevers én hulpverleners rond de werklozen in de wijk.

› **Droomjongeren.**

Droomjongeren Maastricht wil schooluitval en jeugdwerkloosheid bestrijden en voorkomen. Het project richt zich op jongeren in de leeftijd van 16 tot 24 jaar, die een grotere kans lopen om in 'normale' trajecten af te haken. Daartoe hebben Stichting Trajekt, de gemeente, het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen en vrijwilligers vijf deelprojecten ingericht, waarin jongeren op een prikkelende en praktijkgerichte manier werken en leren: Junior Kartteam, Entertaining, Piccobello, Bouwen en Klussen en Over de Brug. De ambitie is om via Droomjongeren jaarlijks in heel Noordoost minimaal 50 jongeren zonder opleiding toe te leiden naar school of werk.

› **Kamers met Kansen.**

Via Kamers met Kansen krijgen jongeren vanaf 18 jaar die thuis moeilijkheden ervaren een beschermde woonsituatie aangeboden. Op deze manier moet worden voorkomen dat ze verder in de problemen raken. Voorwaarde is dat de jongeren een contract tekenen om weer naar school te gaan of te gaan werken. Kamers met Kansen start volgens plan in het najaar van 2009 in het Maris Stella-gebouw in Wittevrouwenveld.

› **Social return**

Social return wil zeggen dat opdrachtnemers van aanbestedingen minimaal 5% van de aanneemsom inzetten voor arbeidsplaatsen en/of leerwerkbanen voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. De A2 en de wijkontwikkeling brengen de komende jaren veel werkgelegenheid met zich mee. In samenwerking met Avenue2 en de corporaties richt de gemeente de A2-school op. Deze A2-school brengt de vraag naar arbeidskrachten samen met het aanbod van werkzoekenden en mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt.

› **Verruiming van het stageaanbod.**

Projecten als Kamers met Kansen, Droomjongeren en de A2 School bieden goede mogelijkheden om het aantal stages in de wijk te vergroten. Om het stageaanbod nog verder te verruimen, werken we samen met Leeuwenborgh Opleidingen, de instelling voor middelbaar beroepsonderwijs in Maastricht. Schoolverlaters en werkzoekenden kunnen zich (her)oriënteren op werk via het Loopbaanportaal van Leeuwenborgh. Daarnaast zet deze school

specifieke tests op voor het selecteren van kandidaten voor stages bij tegelfabrikant Mosa. Ook worden studenten van Leeuwenborgh ingezet bij sportactiviteiten, om jongeren uit de wijk enthousiast te maken voor een baan in de sport en recreatie.

› **Behoud en versterking van het ondernemersklimaat.**

In Noordoost bouwen we op verschillende plekken woon-werkwoningen voor (door)startende ondernemers. Tevens zetten we in op het individueel stimuleren en begeleiden van gevestigde en startende ondernemers en op het versterken van de ondernemersverenigingen. Dergelijke verenigingen dragen bij aan de algehele verbetering van het ondernemersklimaat in de wijk. Ook willen we beter inspelen op de directe nabijheid van het bedrijventerrein Beatrixhaven en de kansen op werk die ontstaan door de mogelijke uitbreiding van bestaande bedrijven zoals Mosa. Verder onderzoeken we op welke manier bestaande bedrijventerrenen beter kunnen worden benut.

4.3 VEILIGHEID

Limmel/Nazareth kan alleen tot bloei komen als het op straat en in huis voldoende veilig is. Een veilige wijk nodigt inwoners uit om in de eigen buurt naar 'buiten' te gaan, deel te nemen aan activiteiten in de wijk, burens op te zoeken en een blokje om te wandelen. Daardoor bouwen ze meer contacten op, gaan ze samen dingen doen, worden ze minder eenzaam en voelen ze zich meer verantwoordelijk voor hun buurt. De kans is groot dat bewoners zich door dit alles prettiger en veiliger voelen. Een veilige wijk stimuleert daarnaast ook het 'zaken doen' voor de ondernemers, hetgeen bevorderlijk is voor zowel de levendigheid als de werkgelegenheid in de wijk.

Op het gebied van veiligheid kan er in Limmel/Nazareth nog veel verbeteren. De verschillende (sociale) veiligheidsproblemen zijn complex en hardnekkig, hangen met elkaar samen en beïnvloeden elkaar. Ze vragen om een aanpak die niet vrijblijvend is, zo concreet mogelijk en direct gericht op het wegnemen van een probleem. Preventie waar mogelijk, en drang en dwang in combinatie met zorg waar nodig. Dit vraagt om een goede samenwerking tussen de instellingen in de wijk, buurtbewoners, ondernemers, vrijwilligers, gemeente en politie.

Op het gebied van veiligheid hebben we voor Limmel/Nazareth de volgende doelstellingen geformuleerd:



- > de kans om slachtoffer te worden van een misdrijf is in 2020 tien procent lager dan in 2008. Voor Nazareth betekent dit een afname van de kans van 16,6% naar 14,9%. In Limmel neemt de kans af van 13,0% naar 11,7%;
- > de (ervaren) overlast door jeugdgroepen wordt gereduceerd. In 2008 waren er in Limmel/Nazareth twee groepen die als 'hinderlijk' c.q. 'overlastgevend' werden ervaren. In de toekomst moet hun aanwezigheid als minder hinderlijk en/of aanvaardbaar worden beoordeeld;
- > het percentage bewoners dat zich wel eens onveilig voelt in de eigen buurt is in 2012 10% lager, en in 2020 20% lager dan in 2008. In Limmel/Nazareth betekent dit concreet dat in 2012 en 2020 respectievelijk 41% en 31% van de bewoners zich wel eens onveilig voelt, tegen 51% in 2008;
- > tijdens de enige jaren durende ondertunneling van de A2 treffen we tijdelijke maatregelen om de leefbaarheid en veiligheid van Limmel/Nazareth op een verantwoord peil te houden, zowel qua openbare ruimte (b.v. het opruimen van zwerfafval) als qua tijdelijk beheer van het te slopen vastgoed (zie ook par. 6.3);
- > de weerbaarheid en zelfredzaamheid van bewoners neemt toe, net als hun vertrouwen in het lokale bestuur. Ook voelen meer mensen in de wijk zich betrokken bij hun buurt en zijn ze bereid zich daarvoor in te zetten.

Hoe willen we deze doelstellingen bereiken? Een overzicht van de belangrijkste maatregelen, met eerst de zaken die al in gang zijn gezet.

> **Mentoren op straat.**

In Limmel/Nazareth is een aantal vrijwilligers opgeleid tot zogenaamde 'mentor op straat'. Dit zijn wijkbewoners (jongeren en volwassenen) die contact hebben met alle bewoners in de wijk. Zij weten wat er speelt op straat en vooral wat jongeren bezighoudt. Ze hebben ook contact met oudere wijkbewoners, waardoor ze een goed oog hebben wanneer gedrag van jongeren overlast veroorzaakt voor anderen. Bij klachten kunnen ze daardoor bemiddelen tussen jong en oud. Dit vermindert de gevoelens van onveiligheid die bij met name oudere wijkbewoners leven. Mentoren kunnen daarnaast initiatieven nemen om ervoor te zorgen dat buurtbewoners elkaar beter leren kennen.

> **Buurtbemiddeling**

Kleine ergernissen over bijvoorbeeld vuilnis, geluidsoverlast of hondengeblaf kunnen soms uitgroeien tot burenruzies. Wijkbewoners kunnen, als ze er onderling niet uitkomen, een gratis beroep doen op buurtbemiddelaars. Dit zijn vrijwilligers uit de wijk die hiervoor speciaal zijn opgeleid. De bemiddelaars zoeken samen met de ruziënde burensamen naar een oplossing. Op deze

manier wordt voorkomen dat zaken uit de hand lopen en leiden tot gevoelens van onveiligheid.

› **Opstellen gedragscodes.**

Maastricht was in Nederland een van de vijf pilot-gemeenten, waarin werd proefgedraaid met gedragscodes of leefregels. Deze zijn bedoeld om de ervaren veiligheid en leefbaarheid van bewoners te vergroten. Zo kunnen jongeren bijvoorbeeld met de overige buurtbewoners afspreken dat ze een hangplek mogen innemen, op voorwaarde dat ze zich aan bepaalde gedragsregels houden. Inmiddels is op meerdere plekken in Maastricht Noordoost gestart met gesprekken voor het opstellen van dergelijke gedragscodes. Daarbij bepalen bewoners in onderling overleg welke code(s) er komt of komen.

› **JeugdInterventie Team (JIT).**

Sinds 2009 is onder verantwoordelijkheid van het Veiligheidshuis in heel Noordoost een JeugdInterventie Team actief. Dit team, waarin tal van instanties samenwerken, begeleidt jongeren van 12 tot 23 jaar, die dreigen te ontsporen met onderdak, geld en schulden, school, werk, gezin en familie, vrije tijd of vrienden. Het JIT combineert corrigerend optreden met zorg, en heeft als

uiteindelijk doel jongeren toe te leiden naar werk en/of school. Het team werkt intensief samen met de eerdergenoemde projecten Droomjongeren en Kamers met Kansen.

› **Aanpak overlast drugsrunners.**

De Politie Limburg-Zuid besteedt sinds 2008 extra aandacht aan het terugdringen van de overlast van drugsrunners in Maastricht. Dat gebeurt onder meer door preventief fouilleren, het opleggen van gebiedsontzeggingen en internationale samenwerking met de politie in Belgische en Duitse grensgemeenten. De pakkans voor drugsrunners is sindsdien aanmerkelijk toegenomen.

In de komende tien jaar worden de inspanningen om de veiligheid in Limmel/Nazareth te verbeteren verder opgevoerd. Dat gebeurt over een breed front.

› **Aanpak woonoverlast.**

Het Veiligheidshuis heeft voor veelplegers, daders van huiselijk geweld en andere zware overlastveroorzakers in Maastricht Noordoost een persoonsgerichte aanpak ontwikkeld waarin zorg en repressie gecombineerd kunnen worden ingezet.



› **Veilige Buurten Team.**

Het bestaande koppel wijkagent-opbouwwerker is uitgebreid tot een Veilige Buurten Team. Dit team bestaat uit de wijkagent, de opbouwwerker, de wijkgebonden medewerker van de gemeente (afdeling toezicht en handhaving) en medewerkers van de woningcorporaties Woonpunt en Servatius. Door de samenwerking worden onveilige situaties sneller gesignaleerd en aangepakt. Zeker bij de aanpak van zware overlastveroorzakers is zo'n gezamenlijke inzet noodzakelijk. De medewerkers van de teams lopen regelmatig over straat en houden spreekuur in het wijkservicepunt. Bewoners kunnen hier terecht met al hun vragen, opmerkingen en signalen over (on)veiligheid en leefbaarheid. De intensieve en samenhangende aanpak in het Veilige Buurten Team staat nog in de kinderschoenen en gaat er van uit dat bewoners de prioriteiten van aanpak (mede) bepalen en ook een aandeel hebben in de verbetering van de veiligheid.

› **Aanpak drugsoverlast.**

De aanpak van drugsoverlast vraagt om een blijvende inzet van de politie. Eind 2008 is de Politie Limburg-Zuid gestart met het project BorderlineS. Belangrijk onderdeel is het Drugsmeldpunt, waar burgers zeven dagen per week, 24 uur per dag klachten over drugsoverlast kunnen melden. De gemeente maakt verder actief gebruik van de 'Wet Damocles', die het mogelijk maakt drugspannen te sluiten. In de komende jaren bekijken we welke andere mogelijkheden er zijn om in buurten de gelegenheid tot het veroorzaken van drugsoverlast te verkleinen. Daarbij gaat het niet alleen om de handel in drugs, maar ook om verkeersoverlast en rivaliteit tussen drugsrunners.

› **Kennen en gekend worden.**

Buurtbewoners voelen zich in de regel veiliger naarmate ze elkaar beter kennen. Van een hangjongere die je kent als de zoon of dochter van ... ervaar je minder last dan van een onbekende. Initiatieven van buurtbewoners om elkaar beter te leren kennen, bijvoorbeeld 'welkom-projecten', worden door de betrokken organisaties ondersteund en gefaciliteerd.

4.4

INTEGRATIE EN PARTICIPATIE

De bewoners zijn de kracht van Limmel/Nazareth. Wij willen de sociale netwerken beter op elkaar laten aansluiten en actief burgerschap stimuleren. Samenwerkingsactiviteiten - op straat, bij de vereniging, op internet, op het werk, in het wijkcentrum - bevorderen de gemeenschapszin. Verder richten we ons actief op de vrijwilligers in de buurten. Die zijn onmisbaar om de participatie van andere bewoners te vergroten. We breiden daarom de professionele ondersteuning van het vrijwilligerswerk uit en nemen belemmeringen voor actief burgerschap (zoals taalachterstand) weg. Dat laatste doen we door een intensivering van de inspanningen op het gebied van inburgering, het liefst gekoppeld aan buurtactiviteiten.

Bij dit alles staat de eigen kracht van individu, groep en buurt centraal. Die gaan we beter benutten door meer mogelijkheden te bieden om mee te doen en meer ruimte te scheppen voor eigen initiatief. Dit lukt alleen als bewoners meebepalen wat er in hun wijk gebeurt en als professionals op een andere manier gaan werken. Het accent in hun werk moet verschuiven van het ondersteunen van hulpbehoevende burgers naar het vergroten van de zelfredzaamheid en het zelforganiserend vermogen van wijkbewoners.

Wat gaan we concreet doen om de integratie en participatie van de wijkbewoners in Limmel/Nazareth te vergroten?

- › Bevorderen dat meer mensen lid worden van een (sport)vereniging of activiteiten organiseren in de buurt, de wijk of Noordoost.
- › Bevorderen dat meer mensen binnen de verenigingen een bestuursfunctie gaan vervullen, om het voortbestaan van de verenigingen veilig te stellen.
- › Versterken van de functionele kracht van bewoners en bewonersgroepen.
- › Bevorderen van de gemeenschapszin door, rekening houdend met het eigen karakter van de verschillende groepen in de wijk, te zoeken naar een gedeelde identiteit.
- › Bevorderen dat meer mensen in Limmel/Nazareth aan kunst en cultuur gaan doen, passief of actief.
- › Bevorderen van de deelname van allochtone vrouwen aan de diverse (sport)activiteiten in de wijk.
- › Verbeteren van de kwaliteit en openstelling van de gemeenschapsvoorzieningen in de wijk.



Wijkambassadeurs denken actief mee over de toekomst van Maastricht Noordoost. In totaal zijn er acht wijkambassadeurs

Hoe willen we deze doelstellingen bereiken? Een overzicht van de belangrijkste maatregelen.

› **Meer ruimte voor bewonersinitiatieven.**

De buurtplatforms, bewoners, verenigingen en Stichting Trajekt hebben de afgelopen tijd uiteenlopende samenwerkingsactiviteiten georganiseerd voor iedereen in de wijk, via het wijkweb of op een andere manier. Voorbeelden daarvan zijn het Limmel Mini-Preuvenement en Een-Kasteel-Bouw-Je-Niet-In-Een-Dag in Nazareth. Ook zijn we in 2009 gestart met het project Klavertjevier, waarin we actief zoeken naar wijkbewoners die hun talenten willen inzetten voor de wijk. Ter ondersteuning zijn er ruimere budgetten voor de buurtplatforms en voor eigen initiatieven van bewoners en verenigingen.

› **Vergroten participatie van jongeren.**

Zowel in Limmel als in Nazareth zijn twee ambassadeurs benoemd, kinderen van 10 tot 12 jaar die betrokken worden bij elke officiële gelegenheid in de wijk. Ze worden voor twee jaar

benoemd en de kinderen kiezen uit hun midden de nieuwe ambassadeurs. Zo ontstaat geleidelijk een kinderraad die actief meedenkt over de toekomst van de wijk.

› **Kunstactiviteiten.**

Bij de korte termijn acties 2008-2010 is ter versterking van de wijk gestart met project Veer-Ein! De intentie is om dit kunst- en cultuurproject de komende tien jaar voort te zetten, waarbij activiteiten elke twee jaar opnieuw worden vastgesteld. Het project 2011-2012 heet Veer-Ein-Twie!

Kunst in de wijk werkt praktisch vanuit een artistieke visie. Signalen en vragen uit de buurt worden opgepikt en gefaciliteerd en waar geen initiatieven zijn, worden deze uitgelokt en gestimuleerd. Bestaande initiatieven als Kunstketel en Ut Vrouwenveld blijven zich inzetten voor meer creativiteit voor jeugdigen en volwassenen, het Brede Spoor breidt de samenwerking met peuterspeelzalen en basisonderwijs verder uit. Op en vanuit de basisscholen wordt toegewerkt naar meer samenhang tussen cultuur- en andere activiteiten, via combinatiefunctiona-

ris en de coördinator dagarrangementen. Er komt meer aandacht voor de ontwikkeling en ondersteuning van amateurkunsten (waaronder muziek, dans, beeldend, theater).

Kunstcollectief Veer-Ein! zet kunst in als middel om verandingsprocessen te begeleiden in de openbare ruimte. De 15-20 kunstenaars die in de buurten wonen en werken willen iets voor hun wijk betekenen. De samenwerking met KunstTour en andere stedelijke projecten wordt met name in de Rijdamlocatie voortgezet. Hier wordt ook geregeld geëxposeerd door twee Euregionale autonome kunstcollectieven, aangestuurd door buurtkunstenaars. Rijdamcultuurprojecten (theater, zang, muziek, dans, graffiti) worden georganiseerd voor en door verschillende doelgroepen, vanuit vragen uit de wijk: de combinatie van cultuurparticipatie, jeugdparticipatie en/of bewoners-initiatieven geven Kunst in de wijk meerwaarde. Diverse vormen van cultuur kunnen elkaar versterken, mits er een goed werkend kunst en cultuur netwerk ontstaat. Culturele manifestaties (o.a. Manus van Allesfestival) worden uitgebreid naar alle vier de buurten.

Het is de bedoeling dat er meer culturele ondernemers in de wijk komen wonen en werken. Het streven is om in de wijk te starten met een klein theaterzaaltje dat in de komende jaren kan uitgroeien tot een Maastricht Noordoost wijktheater. Er wordt gewerkt aan een 'artistieke kaart' van de wijk, waarop alle creatieve en artistieke talenten van de wijk staan aangegeven.

› **Accommodaties.**

In Nazareth is in 2009 een nieuw buurtcentrum aan het Miradorplein in gebruik genomen. De verschillende multifunctionele ruimten zijn afgestemd op de verschillende buurtactiviteiten. Tegenover de nu gesloopte kerk in Nazareth is in 2008 het nieuwe Wijkservicepunt Limmel/Nazareth geopend. De wijkbewoners kunnen hier terecht met vragen over wonen, werken, leefbaarheid en de actuele plannen voor de aanpak van de wijk. Op termijn wordt het servicepunt mogelijk ondergebracht in een nieuwe accommodatie op de Hoolhoeslocatie of in het buurtcentrum van Nazareth.

Naast deze maatregelen willen we op het thema Integratie en participatie de volgende zaken in gang zetten.

› **Inzet welzijnswerk.**

In 2010 en 2011 wordt de inzet van het welzijnswerk in Limmel/Nazareth opnieuw bezien. Dat wil zeggen dat we bekijken of het

aanbod voldoende is toegesneden op de vraag en behoeften van wijkbewoners ter vergroting van hun zelfredzaamheid en organiserend vermogen. Vanaf 2012 wordt het aanbod aan ondersteuning en dienstverlening elke twee jaar, in overleg met Stichting Trajekt en de wijk, geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

› **Nieuwe activiteiten voor de jeugd.**

In Limmel/Nazareth is er voor jongeren nu te weinig te doen. Daarom gaat Stichting Trajekt samen met de jongeren en buurtbewoners de behoeften in kaart brengen. Dit moet uitmonden in een activiteitenprogramma dat vanaf 2012 door de jongeren en vrijwilligers uit de buurt grotendeels zelf kan worden uitgevoerd en onderhouden. Er komen twee programma's: voor kinderen tot twaalf jaar en voor jongeren vanaf twaalf jaar.

› **Informatie- en ParticipatiePunt (één loket).**

Op dit moment kunnen bewoners op meerdere plekken terecht voor informatie, advies en ondersteuning, zoals de Wijkservicepunten met het Servicepunt Werk en Bemiddeling en de buurthuizen. Mede ter uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) streeft de gemeente per stadsdeel naar één loket waar bewoners met iedere denkbare vraag terecht kunnen. Maar ook een punt waar professionals en vrijwilligers elkaar ontmoeten en hun activiteiten op elkaar afstemmen, waar burgers actief worden benaderd voor participatie in diverse activiteiten en waar ruimte is voor eigen inbreng van bewoners (groepen). We onderzoeken in hoeverre de huidige dienstverlening in de Wijkservicepunten en buurthuizen geleidelijk kan worden samengebracht tot één Informatie- en ParticipatiePunt (IPP) voor Maastricht Noordoost.

4.5 LICHAMELIJKE EN GEESTELIJKE GEZONDHEID

Gezond zijn is meer dan niet ziek zijn. Een goede gezondheid ontstaat als mensen zich zowel lichamelijk als psychisch goed voelen en de mogelijkheid hebben actief te zijn in een veilige omgeving van sociale relaties en verbanden. Gezondheid wordt dus door meerdere factoren



beïnvloed, ook door de vele maatregelen die in dit Wijkontwikkelingsplan zijn opgenomen voor de andere streefbeelden. Het bevorderen van de lichamelijke en geestelijke gezondheid vraagt daarom om een brede, gecoördineerde aanpak op verschillende gebieden. Daartoe hebben we in dit WOP de volgende doelstellingen geformuleerd:

- > voorkomen en verminderen van drugs- en overmatig alcoholgebruik;
- > voorkomen en verminderen van overgewicht bij (jonge) kinderen en van diabetes door het beïnvloeden van voedingspatronen en stimuleren van sport en beweging;
- > voorkomen en verminderen van depressies door het stimuleren van participatie en het bevorderen van een gemeenschapsgevoel in de wijk;
- > begeleiden van alle bestaande en nieuwe multiprobleem-huishoudens via de PersoonsGerichte Aanpak (PGA, zie hierna);
- > stimuleren van de gemeenschapszin en participatie door in Noordoost periodieke 'Stadsoverleggen' te houden tussen bewoners, ondernemers, corporaties, gemeente en maatschappelijke instellingen.

Hoe willen we de gezondheid in Limmel/Nazareth concreet bevorderen? Een overzicht van de belangrijkste maatregelen.

> **Deelname aan het project SchoolSlag.**

In SchoolSlag werken Bureau Jeugdzorg, GGD, Mondriaan Zorggroep, RIAGG en Trajekt samen in het begeleiden van onder meer basisscholen bij het opzetten van een schoolgezondheidsbeleid. Meer bewegen en voedingsadviezen spelen hierin een grote rol.

> **Aanpak multiprobleem-huishoudens.**

In sommige huishoudens is sprake van een opeenstapeling van problemen, waardoor een oplossing ver weg lijkt. Daarom is Maastricht in 2007 gestart met de PersoonsGerichte Aanpak (PGA). Professionals werken samen om problemen als het veelplegen van criminaliteit, huiselijk geweld, woonoverlast, werkloosheid, ontsporende jongeren en gezinsproblemen gecoördineerd en tegelijkertijd aan te pakken. We willen in de komende tien jaar de gehele potentiële doelgroep voor deze aanpak in Maastricht Noordoost bereiken en helpen. Dit bevordert niet alleen de gezondheid van de betrokken huishoudens zelf, maar ook de algemene leefbaarheid en veiligheidsbeleving in de wijk en daarmee de gezondheid van andere wijkbewoners. We gaan daarom de PersoonsGerichte Aanpak in Noordoost de komende jaren verder uitbouwen en intensiveren.

> **Programma's gericht op meer bewegen.**

In de wijk lopen diverse programma's die gericht zijn op het stimuleren van meer bewegen, zoals Bewegen Zonder Zorgen en Bewegen in de Buurt. We gaan deze programma's combineren en uitbreiden met een Beweegkuur voor diabetespatiënten.

> **Preventie van gezondheidsproblemen bij ouderen.**

Gezondheidscentrum Wittevrouwenveld heeft meegedaan aan een pilotproject (G)OUD, gericht op het vroegtijdig signaleren van lichamelijke en geestelijke gezondheidsproblemen bij ouderen. Dit project wordt de komende jaren ook in Limmel/Nazareth ingezet.

› **Integrale aanpak jeugd(gezondheids)zorg.**

Via het Centrum voor Jeugd en Gezin (zie par. 4.1) komt er een samenhangend programma van de jeugdgezondheidszorg, prenatale zorg, dienstverlening van Bureau Jeugdzorg en opvoedingsondersteuning van Stichting Trajekt. Meer in het algemeen streven we naar meer samenwerking tussen de eerstelijnszorg, tweedelijnszorg en het welzijnswerk voor de jeugd.

4.6 WONEN

Of mensen zich prettig en thuis voelen in hun buurt wordt voor een belangrijk deel bepaald door hun woonsituatie: voldoet de woning, is de buurt leefbaar (bijvoorbeeld schoon en opgeknapt), is de sociale samenhang in de wijk voldoende, is de woning goed te bereiken met auto, fiets en openbaar vervoer en zijn er voldoende winkels, parkeermogelijkheden, voorzieningen en groen. Wonen heeft daarmee zowel een fysieke als een sociale kant. Aan de fysieke kant gaat het om de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. De verbeteringen op dit vlak komen aan bod in het volgende hoofdstuk over de ruimtelijke verandering. Aan de sociale kant van het wonen gaat het vooral om leefbaarheid, woongenot en sociale samenhang. De maatregelen op dit gebied hangen nauw samen met die op de eerder behandelde gebieden veiligheid en participatie.

Voor het wonen in Limmel/Nazareth hebben we voor de periode tot 2020 de volgende doelstellingen geformuleerd op sociaal gebied:

- › vergroten van het aandeel koopwoningen in de wijk voor behoud en versterking van de werkende middenklasse;
- › verbeteren van de kansen op een wooncarrière in de eigen wijk;
- › bevorderen van de bouw/verbouw van gezonde woningen;
- › bevorderen van beweging door verbetering van de fiets- en wandelroutes;
- › aanleggen van voldoende speeltuinen, trapveldjes e.d. die uitnodigen tot sport, spel en ontmoeting;
- › verbeteren van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk;
- › tegengaan van negatieve effecten door sloop en woningtoewijzing.

Bewoners hebben ook op sociaal gebied een eigen verantwoordelijkheid voor hun woning en leefomgeving. We gaan hen daarin aanmoedigen en ondersteunen, maar indien nodig ook op aanspreken. Enerzijds doen we dit met behulp van (het stimuleren van) bewoners-

initiatieven en leefbaarheidsprojecten en het opstellen van gedragscodes, anderzijds via een consequente aanpak van (woon)overlast door het Veilige Buurten Team. Op sociaal gebied hebben we verder in Limmel/Nazareth de volgende verbeteringen voor ogen.

› **Seniorenhuisvesting**

De bestaande voorraad seniorenhuurwoningen in Limmel en Nazareth telt 207 woningen van de corporaties, waarvan ca. 45 in Limmel (appartementen met lift Balijeweg, nultrede woningen centrum) en 162 in Nazareth (appartementen met lift Kasteel Liebeekstraat, Kasteel Terwormstraat, Kasteel Wolfraathstraat). Daarnaast biedt de particuliere markt mogelijkheden voor seniorenkoopwoningen.

Bij de vernieuwing van de woningvoorraad in Maastricht Noord-oost spelen de corporaties actief in op de groeiende behoefte aan goed toegankelijke seniorenwoningen in de wijk. Uitgangspunten daarbij zijn dat ouderen zolang mogelijk in hun eigen omgeving blijven wonen, nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig en flexibel worden gebouwd en nieuwe woningen bij voorkeur in de nabijheid van winkel- en zorgvoorzieningen worden gesitueerd. Vooralsnog hebben de stedelijke aanbieders (Vivre en Mosae) geen directe plannen nieuwe zorgvoorzieningen in de wijk te realiseren. Vivre legt nu prioriteit met de realisatie van een voorziening in Borgharen met 32 psychogeriatrisch zorgplaatsen, aangevuld met 8 tot 12 zorgwoningen. Deze voorziening bedient Borgharen en Itteren en is ook bedoeld voor bewoners van Limmel en Nazareth. Mosae legt op dit moment de prioriteit bij het efficiënt exploiteren en verbeteren van de bestaande en geplande dienstverlening en voorzieningen in West. In Nazareth en Limmel worden de komende 10 jaar tenminste 60 nieuwe seniorenwoningen gebouwd. In Nazareth zijn dat 27 huurappartementen met lift op de kerklocatie (start bouw: februari 2010), 10 levensloopbestendige grondgebonden woningen in de Cartielstraat (2011) en 6 appartementen met lift op de Rijdamlocatie (2012-2013). Daarnaast worden in en rond het nieuwe centrum op het Hoolhoesterrein geschikte seniorenhuisvesting en ondersteunende voorzieningen gerealiseerd. Naast nieuwbouw op de Hoolhoeslocatie zelf gaat het daarbij om de nieuwbouw hoek Balijeweg-Populierweg en mogelijk ook in een deel van de aangrenzende Askalonstraat. De voorraad geschikte seniorenhuurwoningen in Nazareth en Limmel stijgt hierdoor met 30% naar ca. 270 woningen. Samen met het aanbod op de koopmarkt, is dat toereikend om in de behoefte van het groeiend aantal seniorenhuishoudens te voorzien.

› **Studentenhuysvesting**

Ter bevordering van een goed woonklimaat en voorkoming van overlast zullen de gemeente en corporaties de afstemming tussen buurtbewoners, studenten en Hogeschool bevorderen. Verder zal de gemeente eigenaren van studentenhuizen waar nodig erop aanspreken dat zij hun panden voldoende onderhouden.

› **Ontmoetings- en activiteitenplek Kanjel.**

Bij de kinderboerderij Limmel willen we de Kanjel haar natuurlijke waterloop teruggeven. Aan de oever komt een ontmoetings- en activiteitenplek met een terras, ruime (natuur)speelgelegenheid en sportvoorziening, die aansluit op de fiets- en wandelroutes in de buurt. Mensen uit Limmel kunnen elkaar hier ontmoeten en als gasten worden onthaald door vrijwilligers.

› **Pilot woningtoewijzing.**

In Noordoost ontwikkelen we op korte termijn een pilot waarin we gaan proefdraaien met een ander woningtoewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen. We willen onderzoeken of we buurten kunnen versterken door woningen gericht toe te wijzen aan mensen die een bijdrage willen leveren aan de straat, buurt of wijk. Dit kan een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid, de participatie en het woongenot in de betreffende straat en buurt.

› **Leefbaarheidsprojecten.**

Met de buurtbudgetten, het leefbaarheidsfonds en de door het Rijk verstrekte middelen voor bewonersinitiatieven is er voldoende geld beschikbaar voor het opzetten van verschillende leefbaarheidsprojecten. Samen met de huidige en toekomstige



bewoners, ondernemers, woningcorporaties en Stichting Trajekt willen we hiermee de kwaliteit, leefbaarheid en sociale samenhang van Limmel en Nazareth verhogen. De bewoners staan hierbij heel nadrukkelijk aan het roer.

› **Leefbaarheid voor, tijdens en na sloop.**

In Limmel/Nazareth worden in het kader van de wijkaanpak op een aantal plekken woningen gesloopt. We willen hier specifieke leefbaarheidsprojecten uitvoeren die enerzijds de sociale belasting van sloop en verhuizing verminderen en anderzijds bijdragen aan het ontstaan van nieuwe sociale structuren na de nieuwbouw. Ook in deze projecten spelen de bewoners een prominente rol.

› **Herhuisvesting koppelen aan zorg of hulp.**

De herhuisvesting na sloop is een natuurlijk moment om aan wijkbewoners indien nodig maatwerk te leveren op het gebied van zorg of andere ondersteuning. Corporatiemedewerkers komen bij de betrokken bewoners over de vloer en kunnen zo peilen welke behoeften er leven.

› **Welkom in de Wijk.**

Welkom in de Wijk is een activiteit waarbij huidige bewoners van Limmel/Nazareth nieuwe bewoners welkom heten, door bijvoorbeeld bij hen op bezoek te gaan en/of hen wegwijs te maken in het wooncomplex, de straat of de buurt. De corporaties werven de bewoners die hiertoe bereid zijn. Het project gaat in 2010 van start.

› **Terughoudend met huisvesting bijzondere doelgroepen.**

In Maastricht Noordoost liggen verschillende voorzieningen voor bijzondere doelgroepen, zoals de TBS-kliniek Overmaze, de containerwoningen, het sociaal pension van het Leger des Heils en de post voor methadon- en medische heroïneverstrekking van Mondriaan. Om de wijk niet nog meer te belasten, zullen we zeer terughoudend omgaan met eventuele nieuwe initiatieven voor de huisvesting van risicovolle doelgroepen als verslaafden, gedetineerden en daklozen.

4.7

CONTRACT

De uitvoering van de hiervoor behandelde sociale maatregelen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Maastricht, de woningcorporaties, de betrokken maatschappelijke instellingen en de bewoners (vertegenwoordigers). De samenwerking tussen deze partijen wordt de komende jaren geoptimaliseerd. Om iedereen aan deze samenwerking te binden, sluit de gemeente na de vaststelling van het WOP door de gemeenteraad met elke partner een contract. Deze contracten worden elke twee jaar, samen met de uitvoeringsprogramma's, geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Om het idee van gezamenlijke verantwoordelijkheid verder inhoud te geven, neemt bij elk streefbeeld een andere partner de verantwoordelijkheid als trekker. Deze trekker richt zich op het gezamenlijk realiseren van het streefbeeld.

- › Jeugd, onderwijs en opvoedingsondersteuning: het Centrum voor Jeugd en Gezin Maastricht Noordoost. Omdat dit centrum nog niet bestaat, zal in de beginfase Mosa Lira de rol van trekker op zich nemen.
- › Werk en werkgelegenheid: de gemeentelijke Sociale Dienst.
- › Veiligheid: Politie Limburg-Zuid.
- › Integratie en participatie: Stichting Trajekt.
- › Lichamelijke en geestelijke gezondheid: de GGD Zuid Limburg.
- › Wonen: Servatius en/of Woonpunt.

Naast een eigen trekker krijgt elk streefbeeld straks een eigen klankbordgroep, met een specifiek op het onderwerp afgestemde samenstelling. Dit bevordert de kwaliteit van en functionele betrokkenheid bij de sociale programma's. Verder komen er focusgroepen met vertegenwoordigers uit specifieke functionele doelgroepen, bijvoorbeeld moeders, ouderen en toekomstige ondernemers.

A man with grey hair, smiling, is holding a large green sign with white text. The sign reads "5. RUIMTELIJKE VERANDERING". The background shows an outdoor setting with trees, a building, and people, including one with a bicycle.

5.
RUIMTELIJKE
VERANDERING

N 50 51.568, E 5 42.743 - NAZARETH

INLEIDING

Om Limmel en Nazareth een vitale toekomst te geven, is het nodig de twee buurten ruimtelijk en qua samenstelling te veranderen. Limmel en Nazareth moeten aantrekkelijk worden voor (jongere) mensen die nu in de wijk wonen, maar deze dreigen te verlaten omdat ze er geen passende woning kunnen vinden. Daarnaast wonen in de wijk veel ouderen die graag naar een levensloopbestendige woning zouden willen verhuizen, maar dat niet kunnen omdat dit type woning in beide buurten te weinig aanwezig is. Het bestaande woningaanbod biedt verder onvoldoende mogelijkheden aan werkende bewoners die graag wooncarrière willen maken. Om deze reden hebben eerder veel mensen uit de middenklasse Limmel en Nazareth verlaten. Ook de woonomgeving mist nog de kwaliteit en aantrekkingskracht om de werkende middenklasse (weer) naar de wijk te halen.

Om Nazareth en Limmel weer vitaal en toekomstbestendig te maken, is een sprong voorwaarts nodig die de wijk opnieuw op de kaart zet met aantrekkelijke koopgezinshuizen en middeldure huurwoningen voor de werkende middenklasse. Dit in combinatie met de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen voor ouderen en voldoende goedkope huurwoningen voor bewoners met lagere inkomens. Het noordelijk deel van de wijk is bij uitstek geschikt als motor van een verandering naar een duurzaam dorps en groen stadsrandmilieu.

Bij de ruimtelijke verandering gaat het om ingrepen in de groen/blauwe (water) structuur, voorzieningen, infrastructuur, woningvoorraad en openbare ruimte. In vergelijking met de meeste maatregelen in het kader van de sociale en economische versterking (hoofdstuk 4) strekken de ruimtelijke en programmatische ingrepen zich uit over een langere termijn.

De ruimtelijke verandering van Limmel en Nazareth sluit aan op en past in een aantal ruimtelijke opgaves op (boven)stedelijk niveau: de ondertunneling van de A2, het zoveel mogelijk opheffen van spoorbarrières en de ontwikkeling van de Landgoederenzone en het Geusselt-park. Voor Noordoost is de wens om van de vier buurten twee wijken te maken (Limmel/Nazareth en Wittevrouwenveld/Wyckerpoort), zodat het draagvlak voor scholen, winkels en zorgvoorzieningen wordt versterkt en deze behouden kunnen blijven.

Belangrijke kaders voor de ruimtelijke verandering van de wijk zijn: de Structuurschets Maastricht Noordoost, het Wijkactieplan Maastricht

Noordoost en het A2-plan De Groene Loper van Avenue2. De ruimtelijke verandering in dit WOP is verbeeld op twee kaarten: een visiekaart en een uitvoeringskaart. Op de visiekaart staan de vernieuwingen in de wijk zelf (met o.a. het nieuwe centrum) en van het aangrenzend deel van de Landgoederenzone. De uitvoeringskaart toont de woningen en opstallen die daaraan voorafgaand in 2010-2020 worden gesloopt. U vindt de twee kaarten achterin dit WOP.

5.1

DOELEN VAN DE RUIMTELIJKE VERANDERING

Aan de ruimtelijke en programmatische verandering van Limmel en Nazareth ligt een aantal doelen en uitgangspunten ten grondslag.

- › **Nieuwe duurzame woonmilieus met ruime woningen**
Limmel/Nazareth heeft op dit moment een eenzijdige woningvoorraad, met een oververtegenwoordiging van (goedkope) huurwoningen. Wijkbewoners die zich sociaal-economisch verbeteren, slagen er niet in om in de eigen buurt een passend koop- of huurhuis te vinden. Ook zijn er te weinig aantrekkelijke woningen voor gezinnen met midden-inkomens van buiten de wijk. Eén van de gevolgen hiervan is dat de wijk vergrijsd en het aantal schoolgaande kinderen afneemt. Om deze ontwikkeling af te remmen, willen we de woningvoorraad in Limmel/Nazareth meer gevarieerd maken. De verhouding tussen huur- en koopwoningen in de wijk is nu 4:1 (80% huur, 20% koop). Op de langere termijn moet dat 3:2 worden (60% huur, 40% koop). De omvorming van de woningvoorraad gebeurt via sloop/nieuwbouw, verkoop van bestaande huurwoningen en mogelijk ook herontwikkeling van voormalig industriegebied. Daarnaast komt er een vernieuwde campus voor de Hotelschool, zodat studenten die nu in particuliere studentenpanden wonen op de campus kunnen worden gehuisvest. De particuliere panden komen dan vrij voor reguliere verkoop of verhuur. Door de sloop worden kleine rijtjeswoningen vervangen door ruimere woningen. De nieuwe woningen hebben een diepe tuin, zodat de bewoners hun huis desgewenst kunnen uitbreiden. Bij de nieuwbouw worden tal van maatregelen van duurzaam en

klimaatbestendig bouwen toegepast. Ook de bestaande voorraad wordt waar mogelijk en gewenst duurzamer gemaakt. In heel Noordoost gaan de corporaties in de komende tien jaar bij een groot aantal woningen energiebesparende maatregelen nemen. De oude dorpskern van Limmel ligt nu geïsoleerd ten opzichte van zijn omgeving, met name naar het westen. Met de realisering van Limmel aan de Maas komt de dorpskern meer centraal in de buurt te liggen hetgeen de identiteit en het bestaande dorps woonmilieu zal versterken. Nazareth-Noord en -Midden veranderen in een groen stadsrandmilieu met ruime gezinswoningen, Nazareth-Zuid behoudt zijn meer stedelijke uitstraling. Ter bevordering van de werkgelegenheid in de wijk komen hier en nabij het centrum nieuwe woonwerk-woningen.

Woningvoorraad in Limmel en Nazareth

	Huur		Koop		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Limmel	585	74	208	26	793	100
Nazareth	1466	83	299	17	1765	100
Totaal	2051	80	507	20	2558	100

peiljaar 2009

> Nieuwe verbindingen

De belangrijkste (boven)stedelijke opgave én kans voor Maastricht Noordoost is de ondertunneling van de A2. Deze ondertunneling biedt de mogelijkheid om op maaiveldniveau de ruimtelijke structuur en samenhang van de wijken duurzaam te verbeteren. Er komen betere noord-zuid-, maar vooral ook betere oost-westverbindingen, die nu grotendeels ontbreken. Aan de westkant is Limmel door een voormalig industrieterrein gescheiden van de Maas. Tussen Limmel en Nazareth ligt de barrière van een overweg met vier sporen. Deze overweg zal door de toename van het spoorvervoer (licht rail, intercity's en goederenvervoer) op korte termijn de helft van de tijd gesloten zijn. Aan de oostkant is Nazareth door de A2 gescheiden van het nieuwe Geusseltpark. Aan de noordkant is de verbinding tussen Limmel/Nazareth en de Landgoederenzone verre van optimaal, terwijl Nazareth-Zuid door de barrière van de Viaductweg is gescheiden van Wyckerpoort en de binnenstad. De ruimtelijke verandering van Limmel en Nazareth voorziet in het slechten van deze barrières, zodat het isolement wordt opgeheven en de buurten beter verbonden raken met elkaar en de

aantrekkelijke gebieden in de directe omgeving (Maas, binnenstad, Landgoederenzone, Geusseltpark). Daarnaast verbeteren we de verkeersafwikkeling in de wijk zelf en daarmee ook de leefkwaliteit.

> Nieuwe voorzieningen

In Limmel en Nazareth staan de voorzieningen onder druk. De beide vestigingen van basisschool 't Spoor zijn te klein om op langere termijn te kunnen overleven. Ook de winkels in Limmel en Nazareth hebben het moeilijk, omdat de buurten afzonderlijk te weinig klanten leveren. De ruimtelijke verandering zorgt ervoor dat Limmel en Nazareth samen één verzorgingsgebied worden, waarmee het draagvlak voor de scholen en winkels wordt vergroot. Het opheffen van de spoorbarrière tussen de twee buurten en het ondergronds brengen van de 150 kV-hoogspanningslijnen zijn noodzakelijk om de Hoolhoes-locatie, die op de grens van beide buurten ligt, te ontwikkelen tot één nieuw hart van de wijk. In dit nieuwe hart is ruimte voor een (brede) basisschool, wijkwinkelcentrum, kleinschalig zorgcentrum en andere aanvullende voorzieningen. Het nieuwe centrum ligt midden in de wijk, is een ontmoetingsplaats, en is goed en veilig te voet en met de fiets te bereiken. De ontwikkeling van het centrum en het aangrenzende deel van de Landgoederenzone hebben de corporaties en de gemeente verder uitgewerkt in een ambitiedocument (zie par. 1.3). Ook de plannen voor verbetering en uitbreiding van het campusgebied rond de Hoge Hotelschool maakt daarvan deel uit.

> Versterken van het groen-blauwe netwerk

Het A2- plan De Groene Loper en het WOP maken de Landgoederenzone aantrekkelijker en herstellen natuurwaarden. De natuurontwikkeling voorziet in vernatting en herstel van de Kanjelzone. Dit gebeurt door afkoppeling en afvoer van hemelwater via natuurlijke afvloeiing naar de Kanjelzone. Naast nieuwe waterverbindingen komen er nieuwe groenverbindingen die de Landgoederenzone en het Geusseltpark aaneensluiten. De Groene Loper slingert als groen recreatief lint van het Céramique-terrein via de nieuwe Parklaan boven de A2-tunnel en het Geusseltpark over de A2 naar de Beukenlaan nabij landgoed Vaeshartelt. De Groene Loper krijgt haar groene karakter door de aanplant van tweeduizend loofbomen, in vier tot acht rijen naast elkaar. De laan krijgt zo allure en een passende sfeer die rust, ruimte en levendigheid ademt. De Landgoederenzone, het nieuwe Geusseltpark maar ook de Maas zijn straks voor wandelaars en fietsers vanuit Limmel en Nazareth via aangename routes snel en veilig te bereiken.



Visualisatie van
De Groene Loper

› **Verbeteren van de openbare ruimte**

De ruimtelijke verandering van Limmel en Nazareth wordt aangegrepen om ook de tekortkomingen in de openbare ruimte op te heffen. Uitgangspunt is dat elke buurt meerdere groene pleintjes heeft waar jonge kinderen kunnen spelen. Voor volwassenen en oudere kinderen zijn er prettige veilige groene routes naar de scholen, grotere parken en het buitengebied. Bij het parkeren wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de parkeerbehoefte, maar dit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarom wordt het parkeren bij nieuwbouw op het eigen terrein opgelost, door achter of onder de nieuwe woningen parkeerplaatsen aan te leggen.

› **Duurzame aanpak**

In de huidige situatie is Limmel/Nazareth weinig duurzaam qua milieu, leefbaarheid en economie. De milieukwaliteit en leefbaarheid zijn relatief laag. Er is sprake van een slechte luchtkwaliteit en geluidshinder van veel wegverkeer rond en door de wijk, zoals de snelweg A2, Viaductweg, Meerssenerweg en Willem Alexanderweg. Op sociaal vlak staat de wijk er zwak voor (zie par. 2.1). Ook de kwaliteit van de woningen, woonomgeving en voorzieningen laat te wensen over. Gemeten volgens het model van Duurzaamheids Profiel van een

Locatie (DPL) scoort Limmel/Nazareth onvoldoende in de huidige situatie, in het bijzonder op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, bereikbaarheid, waterbeheer, verkeersveiligheid en in mindere mate groen en energie. Door het A2-plan De Groene Loper en het WOP kan deze situatie fundamenteel veranderen, waarbij op alle genoemde aspecten forse verbeteringen kunnen worden bereikt. Geïnspireerd door de principes van Cradle to Cradle (C2C) hebben wij de ambitie om dit duurzaam perspectief te realiseren.

5.2 A2-PLAN

De ondertunneling van de A2 heeft grote gevolgen voor Maastricht Noordoost. Vooral de wijk Wittevrouwenveld/Wyckerpoort zal hierdoor ingrijpend verbeteren, maar ook Limmel/Nazareth ondervindt veel positieve gevolgen van de ondertunneling. Het consortium Avenuez heeft een plan gemaakt voor een dubbele tunnel met twee keer twee rijstroken, die bij knooppunt Geusselt onder de grond gaat. Een belangrijke verandering voor Nazareth is dat de A2 ten noorden van de Geusselt, voor hij de tunnels induikt, een stukje naar het oosten verschuift, richting het nieuw in te richten Geusseltpark. Er ontstaat

36

daardoor een brede groene zone vóór de flats aan de Kasteel Hillenraadweg. Deze zone loopt naar de snelweg toe licht op, waarbij de snelweg zelf verdiept wordt aangelegd. Het groene talud tussen de flats en de A2 werkt daardoor als bufferzone, wat de lucht- en geluidskwaliteit ter plekke zal verbeteren. Hierdoor is het niet nodig langs de flats geluidsschermen te plaatsen.

Het A2-plan omvat ook een deel van de Landgoederenzone aan de noordkant van Maastricht. Deze zone, die versnipperd is geraakt door industrie en infrastructuur, wordt nieuw leven ingeblazen. Het wordt straks weer veel meer één gebied, met de Groene Loper als structurend element. De Groene Loper is één van de belangrijkste onderdelen van het A2-plan. Het is een met tweeduizend bomen aangeklede route voor fietsers en voetgangers in de middenberm van de nieuwe Parklaan boven de A2-tunnel. De Groene Loper vervolgt zijn weg noordwaarts door het Geusselpark richting het nieuwe zwembad, langs kasteel Geusselt. Via een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de A2 sluit de Groene Loper vervolgens aan op het nieuwe light rail-station en de Beukenlaan van Kasteel Vaeshartelt. De bewoners van Limmel en Nazareth krijgen hiermee een snelle en veilige toegang tot het Geusselpark. Ook het deel van de Landgoederenzone ten noorden van Limmel en het gebied tussen Grande Suisse en de snelweg wordt door de aanleg van fiets- en wandelpaden beter toegankelijk gemaakt voor de bewoners en bezoekers.

Behalve de Groene Loper worden aan de Landgoederenzone in het A2-plan nog meer kwalitatieve elementen toegevoegd, waardoor het gebied wordt hersteld als fijnmazig ecologisch netwerk met waterpartijen en faunapassages. Om nieuwe versnippering in de toekomst te voorkomen, wordt de nieuwe toegangsweg naar de Beatrixhaven vanaf het vernieuwde knooppunt Kruisdonk verhoogd aangelegd en groen ingepakt. De Groene Loper en de Beukenlaan kruisen deze weg straks onderlangs. Door de verhoogde aanleg blijft ook de waterhuishouding in de Landgoederenzone intact. De nieuwe toegangsweg naar de Beatrixhaven zal de verkeersoverlast in Limmel doen afnemen. In het gebied tussen Beatrixhaven en Kasteel Bethlehem ten noorden van Limmel liggen kansen voor stadslandbouw en nieuwe landgoederen, gekoppeld aan de verdere ontwikkeling van een kenniscentrum voor regionale voeding en gastronomie (zie par. 2.3).

Het A2-plan voorziet verder in het maken van ongelijkvloerse kruisingen met de Viaductweg. De Meerssenerweg loopt voor auto's en langzaam verkeer straks rechtstreeks door van Nazareth naar Wyckerpoort en vice versa. Daarnaast kunnen fietsers en voetgangers van de Kasteel Hillenraadweg via een onderdoorgang rechtstreeks naar de nieuwe Parklaan en omgekeerd.



5.3

VOORZIENINGEN: EEN NIEUW WIJK- CENTRUM

Limmel en Nazareth worden momenteel doorsneden door de spoorweg, waarlangs hoogspanningslijnen lopen. De twee buurten, die nu met de rug naar elkaar toe liggen, zijn te klein om op lange termijn een afzonderlijke basisschool en winkelcentrum van enige omvang te dragen. Wij willen daarom Limmel en Nazareth tot één wijk aaneensmeden, met respect voor de eigen identiteiten. Dit kan door een ongelijkvloerse kruising te maken met het spoor en door de hoogspanningslijnen tussen Beatrixhaven en het schakelstation in Limmel ondergronds te leggen. Beide ingrepen zijn nauw met elkaar verbonden. De onderdoorgang onder het spoor wordt een breed (24 meter) en veilig viaduct dat Limmel en Nazareth met elkaar verbindt. Bovendien wordt ter ondersteuning hiervan op de kruising Meersenerweg-Kasteel Verduynenweg een rotonde aangelegd. De hoogspanningslijnen worden zoveel mogelijk naast het bestaande spoor in de grond gelegd.

Het huidige kringloopcentrum op de Hoolhoes-locatie maakt plaats voor een nieuw wijkhart met een brede school (basisschool en peuterspeelzaal), wijkwinkelcentrum (met een supermarkt), kleinschalig zorgcentrum, sportvoorzieningen (binnen en buiten), studentenwoningen, mogelijke andere voorzieningen (zoals een huisarts en apotheek), senioren-/zorgwoningen en parkwoningen. Wij sturen op een zodanige mix van functies dat het wijkcentrum niet alleen overdag maar ook 's avonds levendigheid uitstraalt. Dit bevordert de sociale veiligheid in en rond het nieuwe centrum. De entree vanuit Nazareth wordt ter plekke van de Kasteel Verduynenstraat begeleid door nieuwe woonwerk-woningen. Aan de Limmelse zijde van het viaduct krijgen bezoekers meteen het gevoel bij het centrum aan te komen. Uitgaande van cofinanciering door de provincie Limburg zal de brede school volgens de principes van C2C worden gerealiseerd ('C2C-school'). Dit openbare gebouw krijgt daarmee een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. In plaats van de huidige kleine supermarkt in Nazareth komt er een grotere supermarkt in het nieuwe wijkcentrum. Ook de andere winkels in Limmel en Nazareth krijgen de mogelijkheid om naar dit nieuwe winkelcentrum te verhuizen. Aanvullend op het nieuwe wijkcentrum

behouden de kernen van Nazareth en Limmel hun sociale functie en eigen buurthuizen (buurthuis Nazareth en Kapelaan Lochtmanhuis Limmel).

Het nieuwe wijkcentrum wordt aan de noordzijde verbonden met een openbaar park dat tevens een uitloopting heeft voor het nieuwe hotel in kasteel Bethlehem (onderdeel van de Hoge Hotelschool). Onze ambitie is om het vervallen kasteel Jeruzalem, samen met de historische buitenplaats, in oude luister te herstellen en plek te bieden voor het Kenniscentrum voor Regionale Voeding en Gastronomie. In de omgeving van Hoeve Rome en kinderboerderij Limmel krijgt de Kanjel haar natuurlijke waterloop terug. Aan de oever komt een ontmoetings- en activiteitenplek met een terras, ruime (natuur)speelgelegenheid en sportvoorziening, die aansluit op de fiets- en wandelroutes in de omgeving. Tot slot ligt er een kans om een nieuw landgoed te ontwikkelen gericht op het verbouwen van regionale gewassen (stadslandbouw) als één van de 'Tuinen van Maastricht'.

In het ambitiedocument (zie par. 1.3) hebben wij beide onderdelen (centrum en aangrenzend deel van de Landgoederenzone) verder uitgewerkt. Het gehele gebied wordt toegankelijk voor het publiek (wandelaars en fietsers) en gaat onderdeel uitmaken van een aaneengesloten groen- en recreatiegebied dat Limmel, Nazareth, Landgoederenzone en Geusseltpark onderling verbindt.

5.4

WONINGVOORRAAD

Om de ruimtelijke en programmatische doelstellingen (zie par 5.1) te halen, worden in Limmel en Nazareth verschillende ingrepen in de woningvoorraad uitgevoerd. Deze ingrepen staan op de visiekaart en uitvoeringskaart verbeeld.

Limmel

De woningen op de kop van de Balijeweg-oost en Populierweg-oost maken plaats voor levensloopbestendige appartementen in de nabijheid van de voorzieningen. Dit nieuwe gebouw krijgt op de begane grond een functie die het wijkcentrum ondersteunt. De kleine huurwoningen in de Askalonstraat maken plaats voor nieuwe koop-/huurgezinswoningen. Op het Sareptaplein verschijnen 22 grondgebonden koopwoningen met tuin. Zodra de nieuwe brede school in het wijkcentrum in gebruik is genomen, wordt de nieuwe woonstraat op



het Sareptaplein doorgetrokken en worden op de schoollocatie eveneens koopgezinswoningen gebouwd, aansluitend aan de 22 eerder gebouwde woningen. In het nieuwe wijkcentrum komen (als onderdeel van de mix aan functies) nieuwe seniorenwoningen, studentenwoningen en parkwoningen. Op langere termijn verwachten wij dat het voormalige industrieterrein Trega/Zinkwit verandert in een gebied met grondgebonden woningbouw met nieuwe groen- en verkeersverbindingen (Limmel aan de Maas).

Nazareth Noord en Midden

Woonpunt wil het gebied Nazareth Noord en Midden in de komende tien jaar in samenspraak met de huidige bewoners geleidelijk transformeren tot een aantrekkelijk groen stadsrandmilieu, waarbij wordt ingespeeld op de kwaliteiten van de aangrenzende Landgoederenzone en de Groene Loper.

Verdunning door selectieve sloop

Woonpunt ziet af van de in de eerdere consultatieronde aangekondigde grootschalige sloop van 341 woningen in Nazareth Noord. De verandering van dit eerder voor sloop aangemerkte gebied (totaal 341 woningen, waarvan 48 flatwoningen, 16 duplexwoningen en 277 eengezinswoningen) gebeurt volgens de volgende principes:

- > verdunning van de woningvoorraad in Nazareth Noord met ca. 30 % in de periode 2010-2020 door selectieve sloop van ca.100 woningen;
- > het gaat hierbij om de sloop van woningen die als gevolg van natuurlijk verloop vrijkomen;
- > eventueel aangevuld met de sloop van woningen die op verzoek van Woonpunt vrijwillig door de zittende bewoners worden ingeruild voor een andere woning naar eigen keuze.

Het doel van de selectieve sloop is om meer lucht en groen te brengen in de wijk. Bovendien ontstaan er mogelijkheden om de parkeerdruk terug te brengen.

Een voorbeeld: wanneer uit een rijtje van 5 woningen, de middelste wordt weggenomen ontstaan er feitelijk twee 2-kappers met mogelijkheden voor 2 garages/oprit op eigen terrein.

Ook in Nazareth Midden (het gebied ten zuiden van het Miradorplein) wil Woonpunt in samenspraak met de bewoners binnen de bestaande voorraad een verdere differentiatie aanbrengen door de komende 10 jaar selectief een 20-tal woningen te slopen. Ook hier gebeurt dit in bijmutatie en in goed overleg met de buurtbewoners. Aanvullend worden de 30 duplexwoningen aan de Kasteel Petersheimstraat samengevoegd tot 15 ruime eengezinswoningen. De 24 duplexwoningen aan de Kasteel Cartielstraat worden overeenkomstig de eerdere bedoeling wel gesloopt en vervangen door een aantal nieuwe levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen.

Verkoop van bestaand bezit na renovatie

Woonpunt wil voor de woningen die niet gesloopt worden een (aanvullend) renovatieprogramma opstellen en uitvoeren. De zittende bewoners kunnen de gerenoveerde woningen blijven huren en Woonpunt zal een groot gedeelte van deze woningen aan hen te koop aanbieden. Indien de zittende bewoners daarvan geen gebruik maken worden de gerenoveerde woningen bij mutatie verkocht.

De openbare ruimte

De gemeente en Woonpunt streven ernaar om in de periode 2010-2020 ook de openbare infrastructuur (straten, stoepen en groen) een opfrisbeurt te geven en waar nodig opnieuw in te richten.

Uitwerking

Dit betekent dat iedereen in Nazareth die in de huidige woning wil blijven wonen, dit ook kan blijven doen, terwijl tegelijkertijd perspectief wordt geboden aan de mensen die van woning willen veranderen. Op de visie- en uitvoeringskaart is deze transformatie van Nazareth Noord en Midden met een arcering aangegeven. In de komende maanden werken wij dit concept in overleg met de buurt en ontwerpers verder uit, inclusief een planning en fasering. Het sociaal plan wordt daarna op de planning en eventuele nadere afspraken, afgestemd. De aanpak wordt vastgelegd in een uitwerking van het WOP, die naar verwachting in het voorjaar van 2010 wordt afgerond. Parallel zoeken wij op vastgoedlocaties elders in het plangebied (Hoolhoeslocatie en omgeving) naar meer mogelijkheden voor marktconforme nieuwbouw van koopwoningen in het duurdere segment.

Nazareth Zuid

In Nazareth-Zuid zijn voor de komende tien jaar geen grote ingrepen in de bestaande woningvoorraad gepland. Ter plaatse van de locatie voormalige bedrijfscomplexen van Rijdam maken wij een nieuw groen plein met begeleidende bebouwing. Op de langere termijn (2020-2030) denken wij aan een groene verbinding tussen het nieuwe groenplein en de Kasteel Hillenraadweg. Waar die verbinding komt en welke woningen daarvoor moeten wijken, is nu nog niet precies te zeggen. Daarom staat deze ingreep alleen indicatief weergegeven op de visiekaart. Tot slot is tot 2020 nog een kleinere ingreep gepland op de hoek van de Kasteel Hillenraadweg en de Kasteel Bleienbeekstraat. Ten behoeve van een nieuwe zudentree van Nazareth worden hier circa twintig sociale huurwoningen gesloopt.

Verandering woningvoorraad

In Limmel/Nazareth worden de komende 10 jaar ca. 240 woningen gesloopt (inclusief de ca. 120 gezinswoningen ter geleidelijke "verdunding" van Nazareth Noord en Midden). In totaal bouwen de corporaties ca. 200 nieuwe koop- en huurwoningen in de wijk. Ca. 450 woningen worden verbeterd, aangepast of gerenoveerd. In het gearceerde gebied (zie visiekaart) worden de woningen na renovatie in beginsel verkocht. De andere te renoveren woningen zijn op de visiekaart blauw ingekleurd. In totaal worden naar verwachting in de periode 2010-2020 ca. 230 woningen in Limmel-Nazareth verkocht.

Met dit alles verschuift de verhouding tussen huur- en koopwoningen van 80 % huur en 20 % koop in de huidige situatie, naar 70 % huur en 30 % koop rond 2020.

Verandering woningvoorraad Limmel/Nazareth 2010-2020

	Sloop	Nieuwbouw Huur	Nieuwbouw Koop	Verkoop	Renovatie
Limmel	68	41	90	59	260
Nazareth	171	60	10	170	190
Totaal	239	101	100	229	450

5.5

INFRASTRUCTUUR

Limmel en Nazareth liggen op dit moment betrekkelijk geïsoleerd in de stad en ten opzichte van elkaar. Dit isolement wordt door het maken van nieuwe verbindingen en verbeteren van bestaande verbindingen grotendeels opgeheven.

> Ongelijkvloerse spoorovergang Balijeweg

De belangrijkste verbetering in de verkeersstructuur van Limmel/Nazareth is het maken van een onderdoorgang onder de spoorweg die momenteel de wijk doorsnijdt en in tweeën deelt. Het viaduct is drie meter hoog en alleen toegankelijk voor personenauto's en langzaam verkeer. De doorstroming op de Balijeweg verbetert verder als het kruispunt Meerssenerweg-Kasteel Verduynenstraat in de toekomst verandert in een rotonde. Dit is mogelijk omdat de verkeersbelasting van de Meerssenerweg na ondertunneling van de A2 en de aanleg van het nieuwe knooppunt Kruisdonk (A2/A79) zal verminderen.

> Light rail halte

Ten zuiden van de Hoekerweg komt een halte, met Park- en Ridevoorziening, van de lightrail-verbinding tussen Maastricht en Heerlen. Later wordt hier een verbinding met Sittard aan toegevoegd. Bij de halte wordt ook een veilige doorgang voor fietsers en voetgangers onder het spoor gemaakt. De aanleg wordt in afstemming met de ongelijkvloerse spoorkruising Balijeweg uitgevoerd. De onderdoorgang Balijeweg en de lightrail-halte zijn uiterlijk eind 2011 klaar. De lightrail-halte is

een belangrijke maatregel om de bereikbaarheid van Maastricht tijdens de werkzaamheden aan de A2-tunnel op peil te houden.

› **Nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de A2**

Een beeldbepalend onderdeel van de ondertunneling van de A2 is de Groene Loper, een veilige fiets- en voetgangersroute die loopt van het Céramique-terrein via het Europaplein en de nieuwe Parklaan naar het Geusselpark en de Landgoederenzone ten noorden van Limmel en Nazareth. Als onderdeel van de route wordt een nieuwe fiets- en voetgangersbrug gemaakt over de A2, die het Geusselpark verbindt met de Mariënwaard in Nazareth. Hierdoor krijgen de bewoners van Nazareth en Limmel een snelle en veilige toegang tot het Geusselpark.

› **Ongelijkvloerse kruising Meerssenerweg-Viaductweg**

Het A2-plan voorziet in het maken van een ongelijkvloerse kruising van de Meerssenerweg en de Viaductweg, waarbij de Viaductweg wordt vormgegeven als een 'brug over de stad'. Naast de ongelijkvloerse kruising voor het autoverkeer op de Meerssenerweg komt er een onderdoorgang voor fietsers en voetgangers tussen de Kasteel Hillenraadweg en de nieuwe Parklaan. De Kasteel Hillenraadweg leent zich goed voor langzaam verkeer. De weg ligt aan de rand van de wijk, waardoor er weinig menging is met autoverkeer. Limmel/Nazareth krijgt met de twee doorgangen een snellere en veiligere verbinding met Wyckerpoort en de binnenstad van Maastricht.

› **Betere verbindingen met de Maas**

Op de visiekaart voor Limmel/Nazareth staan drie nieuwe groene verbindingen voor fietsers en voetgangers die Limmel verbinden met de Maas. Dit is een wens voor de langere termijn. De komst van de drie verbindingen is afhankelijk van de ontwikkeling van Limmel aan de Maas en vergt een herstructurering van de industrieterreinen van Trega en Zinkwit. Eveneens een wens op langere termijn is de vervanging van de Borgharenweg door een groene fiets- en wandelroute langs de Maas, die Limmel verbindt met het Griendpark. Het autoverkeer van en naar Borgharen wordt dan afgewikkeld via een nieuwe weg die direct naar de Beatrixhaven leidt.

› **Verdwijnen Willem Alexanderweg**

De ontsluiting van Limmel naar de binnenstad van Maastricht via de Willem Alexanderweg valt nu samen met die van de Beatrixhaven. Het streven is de beide ontsluitingen te ontvlechten. De

huidige Willem Alexanderweg maakt dan plaats voor de nieuwe weg langs Limmel aan de Maas (zie visiekaart). Deze nieuwe weg dient als ontsluiting van de Beatrixhaven en een gedeelte van de wijk. Het vrachtverkeer op deze weg wordt zoveel mogelijk ontmoedigd en verwezen naar het knooppunt Kruisdonk. De ontsluiting van Limmel zelf vindt in de toekomst ook plaats via de Balijeweg, die met de komst van een viaduct sneller doorstroomt.

5.6

GROEN EN OPENBARE RUIMTE

Limmel en Nazareth krijgen een betere toegang tot de Landgoederenzone, de Kanjelzone en het Geusselpark. De sportvelden bij Hoeve Rome in Limmel worden op termijn verplaatst naar de Geusselt. Samen met het herstel van de natuurlijke waterloop van de Kanjel en het opknappen van Kasteel Jeruzalem ontstaat hier een aantrekkelijk verblijfs- en recreatiegebied dat is verbonden met de andere delen van de Landgoederenzone. De omgeving van Kasteel Bethlehem wordt openbaar toegankelijk en heringericht met nieuwe fiets- en wandelroutes. Als onderdeel van de centrumontwikkeling ontstaat een fiets- en voetgangersroute die de Balijeweg verbindt met de Beukenlaan. Nazareth krijgt een snelle en veilige verbinding met het Geusselpark door de komst van een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de A2.

In Limmel streven we voor de langere termijn naar een betere verbinding met de Maas, via drie groene wiggens die uit het hart van Limmel doorlopen tot de Maasoeveren en daar aanhaken aan een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding die doorloopt tot aan het Griendpark nabij de binnenstad. De ontwikkeling van deze verbindingen hangt samen met de ontwikkeling van Limmel aan de Maas en is afhankelijk van de herstructurering van de voormalige bedrijfsterreinen Trega en Zinkwit.

Nazareth-Zuid heeft te weinig groen. Met de private eigenaren wordt overlegd om vóór 2015 tot een definitieve invulling te komen van de locatie Rijdam, met een buurtpark als wezenlijk onderdeel. Dit park kan op langere termijn (na 2020) via een groene wig worden verbonden met de rand van de wijk. De precieze plek hiervan is nog onderwerp van nadere studie. Aan de rand van Nazareth verschuift de A2

een stukje naar het oosten. Er ontstaat hierdoor een groene rand tussen de flats en de snelweg. Hier komt een wandelpad, dat iets hoger ligt dan de A2 en uitzicht biedt op het Geusselpark.

Tijdens de langjarige vernieuwing van de wijk besteden wij extra aandacht aan beheer en onderhoud, zodat Limmel en Nazareth ook tijdens de verandering schoon, heel en veilig blijven.

5.7 DUURZAAMHEID NA RUIMTELIJKE VERANDERING

Nadat de plannen voor de wijkontwikkeling en de A2 zijn gerealiseerd, ontstaat qua duurzaamheid het volgende beeld. Limmel en Nazareth zijn onderdeel van een groen raamwerk en er is ook meer groen in de wijk zelf. Het groen van de Landgoederenzone heeft aan kwaliteit gewonnen door de renovatie en openstelling van onder andere kasteel Jeruzalem en meer ruimte en nadruk voor de Kanjel. De Kanjel profiteert bovendien van de uitgebreide afkoppeling van het regenwater in de wijk: schoon regenwater komt niet meer in de waterzuivering terecht maar loopt via natuurlijke afvloeiing rechtstreeks naar de Kanjel. Dit zorgt voor een waterrijke beek en een betere verbinding met de Maas.

Door de aanleg van nieuwe fietspaden is Limmel/Nazareth verweven met de Landgoederenzone en beter verbonden met de binnenstad. Zo zijn er aantrekkelijke fietsroutes langs de Maas en langs de Kanjel. De fietsbrug over de A2 zorgt voor een goede verbinding tussen Limmel/Nazareth en het Geusselpark. Deze nieuwe (apart liggende) fietspaden zorgen voor een goede bereikbaarheid van de wijk en een verbetering van de verkeersveiligheid. Ook de nieuwe onderdoorgang onder het spoor draagt bij aan een veiligere en sterkere verbinding tussen Limmel en Nazareth. Door de aanleg van de A2-tunnel en de nieuwe weg naar de Beatrixhaven is de wijk verkeersluw met minder geluidhinder en een aanzienlijk betere luchtkwaliteit.

Verder is sprake van een energiezuinige wijk door renovatie van huurwoningen tot een hoger, zuiniger energielabel en door nieuwbouw met een lage (en dus zuinige) energieprestatie-coëfficiënt. Zonnecellen en de 'C2C-school' (zie par. 5.3) leveren een bijdrage aan de verduurzaming en zorgen dat energie ook ter plekke wordt opgewekt.

In totaal springt Limmel/Nazareth qua duurzaamheid van een 5,9 naar een 7,0. Een dergelijk grote vooruitgang kan werkelijkheid worden als de verschillende overheden (Rijk, provincie, gemeente), woningcorporaties (Servatius, Woonpunt) en Avenue2 hiervoor hun krachten bundelen.

Gemeten volgens het DPL-model leveren de volgende aspecten de grootste bijdrage aan een duurzaam Limmel/Nazareth.

Duurzaamheidsaspect	Belangrijkste maatregelen	Toename rapportcijfer
Bereikbaarheid	Aanleg fietssnelwegen, lightrailstation, onderdoorgang spoor, fietsbrug A2	3,9 > 8,1
Luchtkwaliteit	Ondertunneling A2, nieuwe ontsluitingsweg Beatrixhaven	3,0 > 6,0
Waterbeheer	Afkoppeling nieuwbouw en te renoveren woningen, aanvoer naar Kanjel	3,8 > 6,3
Geluid	Ondertunneling A2, nieuwe ontsluitingsweg Beatrixhaven	3,5 > 5,7
Groen	Limmel aan de Maas, herontwikkeling kasteel Jeruzalem, ruimte voor de Kanjel	5,8 > 7,8
Verkeersveiligheid	Aanleg fietssnelwegen, onderdoorgang spoor, fietsbrug A2	5,2 > 6,4
Energie	Verbetering energielabels bestaande bouw, lage EPC nieuwbouw	5,9 > 7,0

N 50 51.938, E 5 43.028 - NAZARETH

**6.
FASERING**



INLEIDING

In de twee vorige hoofdstukken hebben wij aangegeven wat er voor de wijkvernieuwing op sociaal-economisch en ruimtelijk terrein moet gebeuren. Dit laatste hoofdstuk belicht wanneer de maatregelen en projecten staan gepland. Daarbij geldt een aantal uitgangspunten.

- > De maatregelen en projecten ter uitvoering van het WOP richten zich op de periode 2010-2020. Voor de langere termijn (2020-2030) schetst het WOP een richting zonder daar nu concrete maatregelen en/of projecten aan te verbinden. Het beeld voor de langere termijn is daarmee indicatief.
- > De maatregelen en projecten voor 2010-2020 sluiten inhoudelijk en qua planning aan op de korte termijn-acties die vanaf 2008 in gang zijn gezet en (deels) doorlopen tot eind 2010.
- > De ruimtelijke projecten ter uitvoering van het WOP zijn inhoudelijk en qua planning afgestemd op de uitvoering van het A2-plan 'De Groene Loper'.
- > De herinrichting van de openbare ruimte sluit zoveel mogelijk aan op de nieuwbouw van de woningen en ander vastgoed.
- > Tijdens de langjarige vernieuwing van de wijk zorgen gemeente, corporaties en (voor wat betreft het plangebied van de A2) Avenue2, voor passend (tijdelijk) beheer en onderhoud, zodat de wijk ook tijdens de verandering schoon, heel en veilig blijft.

6.1 SOCIALE EN ECONOMISCHE VERSTERKING

In hoofdstuk 4 is beschreven hoe de voor 2020 gewenste verbeteringen (streefbeeld) kunnen worden bereikt op het gebied van:

- > jeugd, onderwijs en opvoedingsondersteuning;
- > werk en werkgelegenheid;
- > veiligheid;
- > integratie en participatie;
- > gezondheid;
- > wonen.

De uitvoering is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Maastricht, woningcorporaties, betrokken maatschappelijke

instellingen en bewoners(vertegenwoordigers). Elk streefbeeld wordt in de praktijk door een andere partner getrokken, achtereenvolgens:

- > jeugd, onderwijs en opvoedingsondersteuning: MosaLira/ Centrum voor Jeugd en Gezin;
- > werk en werkgelegenheid: gemeentelijke Sociale Dienst;
- > veiligheid: Politie Limburg Zuid;
- > integratie en participatie: Stichting Trajekt;
- > gezondheid: GGD Zuid-Limburg;
- > wonen: Servatius en/of Woonpunt.

Voor de sociale en economische versterking maken de gezamenlijke partners een voortschrijdend tweejarijg uitvoeringsprogramma, te beginnen met het programma voor de jaren 2011 en 2012. De buurten en bewoners bepalen mee wat er in het uitvoeringsprogramma 2011 en 2012 wordt opgenomen, passend binnen het kader van het WOP.

6.2 RUIMTELIJKE VERANDERING

De ruimtelijke verandering gebeurt door uitvoering van verschillende (deel)projecten. De genoemde jaartallen geven de planning volgens de huidige inzichten. Deze planning kan in de loop der tijd worden bijgesteld (zie par. 6.4.).

- > **Woningbouw Sareptaplein Limmel (korte termijn-actie).** Nieuwbouw 22 grondgebonden koopwoningen. Uitvoering 2010 en 2011.
- > **Herontwikkeling Askalonstraat.** In de Askalonstraat maken kleine huurwoningen plaats voor nieuwe ruimere koop- en/of huurwoningen. Voor de betrokken huishoudens wordt herhuisvesting geregeld in de periode 2010-2015. Nadat de hoogspanningslijnen in de grond zijn gelegd, worden op dezelfde plek nieuwe grondgebonden koop-/huurwoningen teruggebouwd. Dit staat gepland voor de periode 2015-2020.
- > **Centrumplan Nazareth (korte termijn-actie).** Nieuwbouw 27 huurappartementen voor senioren en herinrichting openbare ruimte. Uitvoering 2010 en 2011.

› **Nazareth Noord en Midden**

Nazareth Noord en Midden veranderen in de komende tien jaar in een aantrekkelijk groen stadsrandmilieu door geleidelijke “verdunding” (sloop) van ca. 120 woningen. Woonpunt wil voor de woningen die niet gesloopt worden een (aanvullend) renovatieprogramma opstellen en uitvoeren. De zittende bewoners kunnen de gerenoveerde woningen blijven huren en Woonpunt zal een groot gedeelte van deze woningen aan hen te koop aanbieden. Indien de zittende bewoners daarvan geen gebruik maken worden de gerenoveerde woningen bij mutatie verkocht. Deze aanpak wordt vastgelegd in een nadere uitwerking van het WOP die naar verwachting in het voorjaar van 2010 gereed is incl. fasering en de manier waarop het sociaal plan wordt toegepast. Aan de Kasteel Petersheimstraat worden 30 duplexwoningen samengevoegd tot 15 nieuwe huurgezinswoningen. Op de plek van de 22 woningen aan de Kasteel Cartielstraat komen 10 tot 12 levensloopbestendige huurwoningen. Deze nieuwe woningen worden in 2012 opgeleverd. Woonpunt wil in de bestaande voorraad in de komende jaren in overleg met de bewoners, diverse verbeteringen aanbrengen, variërend van het verbeteren van de energieprestatie tot een opfrisbeurt van het totale straataanzicht.

› **Vernieuwing Nazareth-Zuid.**

Met de private eigenaren wordt overlegd om vóór 2015 tot een definitieve invulling te komen van de locatie Rijdam/De Bruijn/Van den Hof, met een buurtpark en begeleidende woonbebouwing als dragende onderdelen. Aan de zuidkant van Nazareth komt, na het gereedkomen van de nieuwe fiets- en voetgangers-tunnel tussen Nazareth en Wyckerpoort, omstreeks 2017 een nieuw woongebouw.

› **Beatrixhavenweg.**

De aanleg van de nieuwe weg vanaf de A2/A79 naar industrieterrein Beatrixhaven start in 2011 en kan eind 2013 gereed zijn. Deze weg sluit aan op een nieuwe light rail-halte met bijbehorende park & ride-voorziening aan de Hoekerweg. Tijdens de werkzaamheden aan de A2 blijft het centrum van Maastricht daardoor goed bereikbaar. De nieuwe light rail-halte en P + R-voorziening gaan in 2012 open.

› **Kasteel Jeruzalem.**

Wij hebben de ambitie om het vervallen kasteel Jeruzalem (rijksmonument) met buitenplaats weer op te knappen en

toegankelijk te maken voor het publiek. In samenwerking met de Hotelschool willen wij hier plaats bieden aan het Kenniscentrum Regionale Voeding en Gastronomie. Uitvoering in de periode 2012-2014.

› **Vervallen reservering woonwagenlocatie Carmelstraat**

Sedert 10 jaar is er een bestemmingsreservering in de Carmelstraat die het mogelijk maakt hier een woonwagenlocatie te realiseren. Deze reservering komt te vervallen. .

› **Herinrichting Kanjelzone.**

De aan de noordzijde van Limmel/Nazareth gelegen Kanjelzone is onderdeel van de Landgoederenzone. In samenwerking met het Waterschap Roer en Overmaas, de Hoge Hotelschool, de provincie Limburg, Avenue2 en de corporaties maken we de watersloop schoon, geven hem de ruimte, ontwikkelen nieuwe natuur (bloemrijke graslanden, bos), leggen nieuwe fiets- en wandelpaden aan en maken we van de (omgeving van) Hoeve Rome een nieuwe ontmoetingsplaats voor de buurt en bezoekers. We zorgen ervoor dat het regenwater van alle nieuwbouw via natuurlijke afvloeiing wordt afgevoerd naar de Kanjel. De herinrichting van de Kanjelzone is deels afhankelijk van andere ontwikkelingen zoals de verplaatsing van voetbalvelden naar de Geusselt. De gefaseerde uitvoering staat gepland voor de periode 2010-2015.

› **Centrumontwikkeling (Hoolhoes).**

De ontwikkeling van het nieuwe centrum start in 2011 met de aanleg van de nieuwe spooronderdoorgang en het ondergronds leggen van de hoogspanningslijnen. Deze infrastructurele ingrepen zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid (gemeente, provincie, Rijk), corporaties (Servatius, Woonpunt) en andere organisaties (Prorail, TenneT). Parallel aan deze maatregelen kan het kringloopcentrum worden gesloopt en de grond bouwrijp worden gemaakt (2012). De bouw van de brede school, winkels, andere voorzieningen, woningen en openbare ruimte staat gepland voor 2013-2015. Dat geldt ook voor de begeleidende nieuwbouw aan de Kasteel Verduynenstraat (Nazareth) en de kop van de Balijeweg-oost/Populierweg (Limmel). Tegelijkertijd wordt het (aan de noordzijde grenzende) park opgeknapt en toegankelijk gemaakt. Dit gebeurt in samenwerking met de omwonenden en de Hoge Hotelschool.



Visualisatie centrum-ontwikkeling (Hoolhoes)

- › **De Groene Loper en fiets- en voetgangersbrug over de A2.**
De aanleg van de brug voor langzaam verkeer tussen het Geusseltpark en Nazareth, onderdeel van de Groene Loper in het A2-plan, gebeurt omstreeks het jaar 2015.
 - › **Verbindingen Nazareth-Wyckerpoort.**
De aanhaking van Nazareth aan Wyckerpoort gebeurt door de aanleg van een ongelijkvloerse kruising tussen de Viaductweg en de Meerssenerweg (voor auto en langzaam verkeer), en tussen de Viaductweg en de Kasteel Hillenraadweg (voor langzaam verkeer). Deze ongelijkvloerse kruisingen zijn gepland omstreeks het jaar 2015.
 - › **Renovatie Limmel.**
In Limmel wordt een groot aantal woningen gerenoveerd. Dit gebeurt in overleg met de bewoners, verspreid over de periode over 2010-2020. Gestart wordt met de woningen aan de Populierweg/Balijeweg. Afhankelijk van cofinanciering door de provincie Limburg kan de renovatie als innovatief (duurzaam) voorbeeldproject gestalte krijgen.
 - › **Langere termijn.**
De ontwikkeling van Limmel aan de Maas is na 2020 gedacht. Dit geldt ook voor de aanleg van een nieuwe groenverbinding tussen het nieuwe buurtpark op de Rijdam-locatie en de Kasteel Hillenraadweg.
- Na vaststelling van het WOP start de gemeente met de planologische vertaling van de wijkvernieuwing in het bestemmingsplan. Dit gebeurt in afstemming met de corporaties en het projectbureau A2. Vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan kunnen voor deelprojecten planologische procedures worden doorlopen.

6.3 HERHUISVESTING

Bij een aantal van de hierboven genoemde projecten is sloop/ nieuwbouw van woningen aan de orde. Voor de bewoners is dat ingrijpend. Zij wonen vaak al jaren naar volle tevredenheid in een buurt en waren helemaal niet van plan te verhuizen. Om hier in de toekomst nog zorgvuldiger mee om te gaan, hebben de corporaties en de gemeente een onderzoek laten doen naar de ervaringen van bewoners die in de afgelopen tien jaar te maken kregen met sloop en herhuisvesting. De corporaties en de gemeente wilden weten hoe mensen het proces ervaren hebben en hoe ze oordelen over de verhuizing en de nieuwe woning. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt om het proces van sloop en herhuisvesting te verbeteren.

De belangrijkste conclusie van het onderzoek door RIGO Research en Advies (zie par.1.3) is dat meer dan de helft van de mensen die aan het onderzoek hebben meegewerkt, vindt dat ze er in hun woonomgeving en met hun nieuwe woning op vooruit zijn gegaan. Een kwart vindt dat men erop achteruit is gegaan, het overige kwart vindt dat dit gelijk is gebleven.

De corporaties passen de bevindingen van het onderzoek als volgt toe in hun aanpak van de herstructurering in Limmel en Nazareth.

- > De corporaties spannen zich maximaal in om mensen een passende en betaalbare woning aan te bieden, als ze dat willen in dezelfde buurt. Het herhuisvestingsproces bepaalt het tempo van de sloop en nieuwbouw. Hier nemen de corporaties de tijd voor.
- > Er komt nog meer aandacht voor communicatie.
- Mensen in de sloopwoningen krijgen persoonlijk bezoek van een corporatiemedewerker die hen uitlegt wat er gaat gebeuren, welke hulp ze krijgen bij de verhuizing en hoe het zoeken naar een nieuwe woning verloopt. Deze mensen hebben voorrang op alle andere woningzoekenden bij de corporaties.
- De corporaties hebben medewerkers in dienst die speciaal met de herhuisvesting bezig zijn. Zij nemen de tijd om mensen goed te begeleiden naar de nieuwe woning en te zorgen dat mensen erop vooruitgaan qua woning en woonomgeving.
- Als het nodig is en als bewoners daar behoefte aan hebben, nemen de corporaties bij de persoonlijke gesprekken eventueel een ouderenadviseur of maatschappelijk werker mee. Aan

ouderen vragen de corporaties of eventueel kinderen of andere vertrouwenspersonen bij het gesprek aanwezig kunnen zijn.

- > De corporaties zoeken voor ouderen, alleenstaanden en gezinnen, kortom voor alle betrokkenen een nieuwe passende woning en leveren daarmee maatwerk. Waar mogelijk houden de corporaties rekening met burens, zodat zij ook in de nieuwe situatie weer naast elkaar kunnen komen te wonen. De corporaties werken samen om aan de individuele en collectieve woonwensen te voldoen.
- > Het sociaal plan van de corporaties bij herhuisvesting bevat een jaarlijks geïndexeerd bedrag als verhuiskostenvergoeding en afspraken over het vergoeden van zelfaangebrachte voorzieningen. De corporaties zullen via maatwerk zich inspannen om een zo gelijkwaardig mogelijke (prijs-kwaliteit) woning aan te bieden. Als bewoners naar een nieuwbouwwoning (willen) verhuizen geldt voor Woonpunt en Maasvallei de huurgewenningsregeling uit het sociaal plan. Daarnaast gaan de corporaties er van uit dat de bewoners in de loop van de tijd zullen ervaren dat de nieuwe woning (zeker bij nieuwbouw) misschien duurder is, maar ook meer wooncomfort biedt en lagere energielasten heeft.
- > De corporaties doen er alles aan om de buurten en vooral de directe woonomgeving waar mensen wegens sloop vertrekken leefbaar te houden. Daarvoor zetten zij middelen in zoals tijdelijke verhuur, extra toezicht en beveiliging.

6.4 MONITORING EN EVALUATIE

Aan de hand van de tweejaarlijkse buurtprofielen volgen wij in hoeverre de vernieuwing van Limmel en Nazareth op koers blijft. Met de buurtprofielen van 2006 en 2008 beschikken we over een goed instrument en referentiepunt (nulmeting) om de maatschappelijke effecten in 2010-2020 zichtbaar te maken. Ook de mensen die de wijk verlaten zullen wij qua sociale stijging monitoren om het effect van de verschillende sociale maatregelen inzichtelijk te maken.

Daarnaast volgen wij nauwgezet de ontwikkelingen op het vlak van demografie en woningmarkt. Omdat dergelijke ontwikkelingen aanleiding kunnen zijn om het plan bij te stellen, willen wij het WOP iedere twee jaar evalueren. Daarnaast rapporteren wij jaarlijks over de voortgang.



MAASTRICHT NOORDOOST