

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 24-06-2022
No. 2022- 12889 (BO-Ontwikkeling)
No. 2022- 12888 (RAAD)



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

Maastricht, 23 juni 2022

Geachte raadsleden,

Buurtnetwerk Limmel heeft kennisgenomen van de door de in opdracht van de gemeente Maastricht door Ziegler-Branderhorst opgestelde gebiedsvisie van 16 juni jl. We zijn heel content met de stappen die nu worden gezet om Limmel aan de Maas dichterbij te brengen. Ook hebben we het laatste gezamenlijk gesprek van 9 juni als heel constructief ervaren. Alle partijen gaan voor de groene duurzame woonwijk Limmel aan de Maas!

De stedenbouwkundige tekeningen die nu voorliggen hebben een heleboel **kenmerken/uitgangspunten** waar we heel tevreden mee zijn. We sommen ze even op:

- A. Het opwaarderen van de Borgharenweg als de ontsluitingsweg en daarmee de afwaardering van de Willem Alexanderweg en verminderen van auto- en vooral vrachtverkeer direct langs Limmel. En ook het mooi brede profiel, de dubbele bomenrij en vele verkeersoversteekpunten zullen bijdragen aan een prettig en veilig verblijfsklimaat.
- B. Het afbouwen van bestaand Limmel langs de Willem Alexanderweg zodat de huidige achterkantsituatie (van de Dolmansstraat) uit het zicht raakt.
- C. De grote groene wiggen als ordening van het plan en verbinding van bestaand Limmel met de nieuwe buurten en bovenal de Maas.
- D. De gemengde uitbreiding, waarvan 50% betaalbaar is en daarmee voor de zo gewenste gemengde buurt zorgt.
- E. De wijze waarop de hoogwatermaatregelen rondom Beck worden voorgesteld waardoor contact en uitzicht op de rivier geborgd blijft.
- F. De groene pleintjes die een ruimtelijke opzet genereren en fungeren als ontmoetingsplekken.
- G. De diverse woontypen zodat er voor een brede behoefte gebouwd wordt en het voorstel om in het Limmelkwartier naast patio's twee- en driekappers toe te voegen. We zijn ook content met het gemeentelijk voorstel om starterswoningen aan de zuidelijke rand van het Dolmanskwartier toe te voegen mits deze goede minimale oppervlaktematoren krijgen, gedacht

wordt aan 50m2. Verder is het van belang dat het plan voorziet in een groot aantal grondgebonden koopwoningen, daar is in Maastricht grote behoefte aan.

H. Het wegwerken van het parkeren in half verdiepte voorzieningen en achter de huizen gelegen parkeercoffers zodat er boven de voorziening minder blik op staat komt en meer kwalitatieve ruimte voor ontmoeting en groen. Parkeren op maaiveld moet zoveel mogelijk worden voorkomen is het gemeenschappelijke uitgangspunt dat ook wij onderschrijven.

I. De aansluiting van de nieuwbouw op het buurtschap Beck.

J. De werkbuilt met hoogwaardige bedrijvigheid onder hoogwaardige architectuur. Ons pleidooi is om voor te schrijven dat de nieuwe bedrijfsgebouwen niet uit plaatstaal of volledig uit glas mogen worden opgetrokken. Een baksteenarchitectuur zou moeten worden voorgeschreven gezien de dominante maar ook prachtige ligging van deze bedrijven aan de groene wig. Hiertoe dienen regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

K. De creatie van een recreatieve route langs de Maas (Maasvalleiroute) en daarmee de aantakking van Limmel op de binnenstad en het Rivierpark Maasvallei.

L. De zichtlijn van de kerk over de groene wig naar de Maas en het behoud van de schouw van de voormalige Zinkwit als landmark.

M. Het verlengen van de Dolmansstraat die daarmee het belang van oude dorpsstraat weer opnieuw krijgt.

N. De dorpse structuren van Limmelkwartier en Beckkwartier.

O. De aflopende bouwhoogten van de Maas naar de bestaande buurt.

P. Aandacht om warmtepompen, airco's etc weg te werken in de architectuur en niet als latere toevoegingen. In een keer goed ontwerpen.

Q. Als buurt onderschrijven we de noodzaak van de concrete duurzaamheidsaanpak van woningen, de openbare ruimte en omgeving om te komen tot het gewenste duurzame groene wijk.

R. En bovenal, het uit het isolement halen van Limmel en weer aansluiten op het stedelijk weefsel en het verbinden van de buurt met 'moeder' Maas.

Voorkeursvariant

Van de drie opgenomen varianten spreekt ons model 4.3. Dwarsstraten met patio buurt het meeste aan. De dwarsstraten zorgen voor een mooie oriëntatie en zichtlijn op de Maas. Ook kunnen er mooie binnenhoven ontstaan door de gekozen afmetingen. De combinatie van patio en twee en driekappers met name aan de Willem Alexanderweg als (groene en dorpse) overgang van het bestaande Limmel naar de nieuwe buurten heeft onze voorkeur.

Aandachtspunten voor de nadere uitwerking zijn wat ons betreft:

1. We zouden graag meer groen zien in het plan. Het gebied heeft een verweven groenplan nodig dat recht doet aan de groene innovatieve wijk die wij met z'n allen voor ogen hebben. Zo kan de verlengde Dolmansstraat voorzien worden van het voor Limmel kenmerkende Beukenlaan-motief.
2. We onderschrijven de aandacht voor het zorgvuldig aantakken van de nieuwbouw op buurtschap Beck. Dit moet in architectuur opgelost worden.
3. In het model patio wel oppassen dat het niet te druk wordt in het Limmelkwartier en daarmee kwaliteit verloren gaat. Het moet niet dichtslibben.
4. We hebben zorgen over de verkeersafwikkeling in de toekomst van de Dolmansstraat. Gaan mensen de verlengde Dolmansstraat niet als sluiproute nemen richting Nazareth-Amby-Meerssen? Het lijkt ons raadzaam om hier door een verkeerskundige naar te laten kijken?

5. We vragen aandacht voor het parkeren in die zin dat er niet teveel parkeerplaatsen gemaakt moeten worden. Er zit nu een overmaat in het plan. Dit is niet nodig en kan mogelijk ongewenst zoekverkeer aantrekken en een rommelig straatbeeld opleveren.
6. De dorpsafrondding bij de kerk is nog te onduidelijk maar gezien de aansluiting met “oud Limmel” van groot belang.
7. Vanwege aansluiting bij de bestaande buurt meteen ook de opwaardering van de Dolmansstraat in de plannen meenemen. Deze staat ook bij de gemeente op de rol.
8. Meer zicht op gewenste verkeersstructuur in beeld brengen.
9. De verwevenheid van Limmel met Limmel aan de Maas kan nog meer uitgewerkt worden door:
 - het perceel achter de voormalige pastorie en het kerkhof, onderzoeken of daar enkele statige woningen a la pastorie in te plannen zijn met zicht op de noordelijke groene wiggen het doet de achterzijde van de Populierweg woningen sluiten;
 - de sloop van Jan Baptist zou verder doorgetrokken moeten worden naar de appartementen aan de Dolmansstraat (dus niet de particuliere woningen aan het Jan Baptistplein);
 - het grote blok ter hoogte van het tankstation geeft weinig duidelijkheid. De meest oostelijk gelegen bedrijfskavel als woonkavel bestemmen;
 - noem de parochiekerk ook als centraal punt in het plan met een eventuele herbestemming (kijk naar het plan van het buurtnetwerk).
14. Het Dolmans- en Limmelkwartier is gelegen op het fabrieksterrein van de voormalige Sphinxfabriek waar vooral tegels werden gefabriceerd. Dus inspiratie is te halen uit Egyptische architectuur en tegelstructuur, laat het verleden zien;
15. Het Beckkwartier zou kunnen refereren aan de houten gebouwen van de Zinkwitfabrieken door met zink en hout te werken.
16. Fasering. Dit is een zeer belangrijk aspect. In ieder geval primair als must de geluidsbuffer aan de zuidkant, meer duidelijkheid over de samenhang met de uitvoering/aanleg van de verlengde Borgharenweg. Het voorstel van Franz Ziegler om de groene wiggen en de bouw daaraan meteen aan te leggen spreekt ons zeer aan.

Vervolg vragen

Hoe worden de hoofduitgangspunten, kernkwaliteiten, een groene, innovatieve, duurzame wijk met een mix van woningen, geborgd in het vervolgproces? Ook hebben we nog de vraag hoe de 50-50% in het plan zit en welke woningtypologie er komt.

Wij onderschrijven de werktitel Limmel aan de Maas in plaats van Trega-Zinkwit. Deze titel geeft veel meer de geografische ligging en potentie aan.

Gezamenlijk doorpakken

Wij hopen dat de gebiedsvisie in juli wordt vastgesteld zodat we gezamenlijk snel kunnen doorpakken naar de volgende stap, het bestemmingsplan voor eind van het jaar. Limmel en de stad verdienen dit mooie plan dat heel wat waarde toevoegt aan onze compacte stad. Het Buurtnetwerk Limmel zal zich in het hele vervolgproces tot en met de uitvoering als betrokken en betrouwbare partner blijven inzetten. Ze verdient dan ook een vaste plaats aan tafel in het uitwerkingsproces.

Hartelijke groet,

Het dagelijks bestuur van Buurtnetwerk Limmel en haar adviseur