



Aon de geng met ...

Limmel aan de Maas
Limmel aon de Maos

Domeinvergadering Fysiek 1 september 2026



Gemeente Maastricht

Informatiesessie raadsdomein fysiek: meenemen in de gebiedsontwikkeling

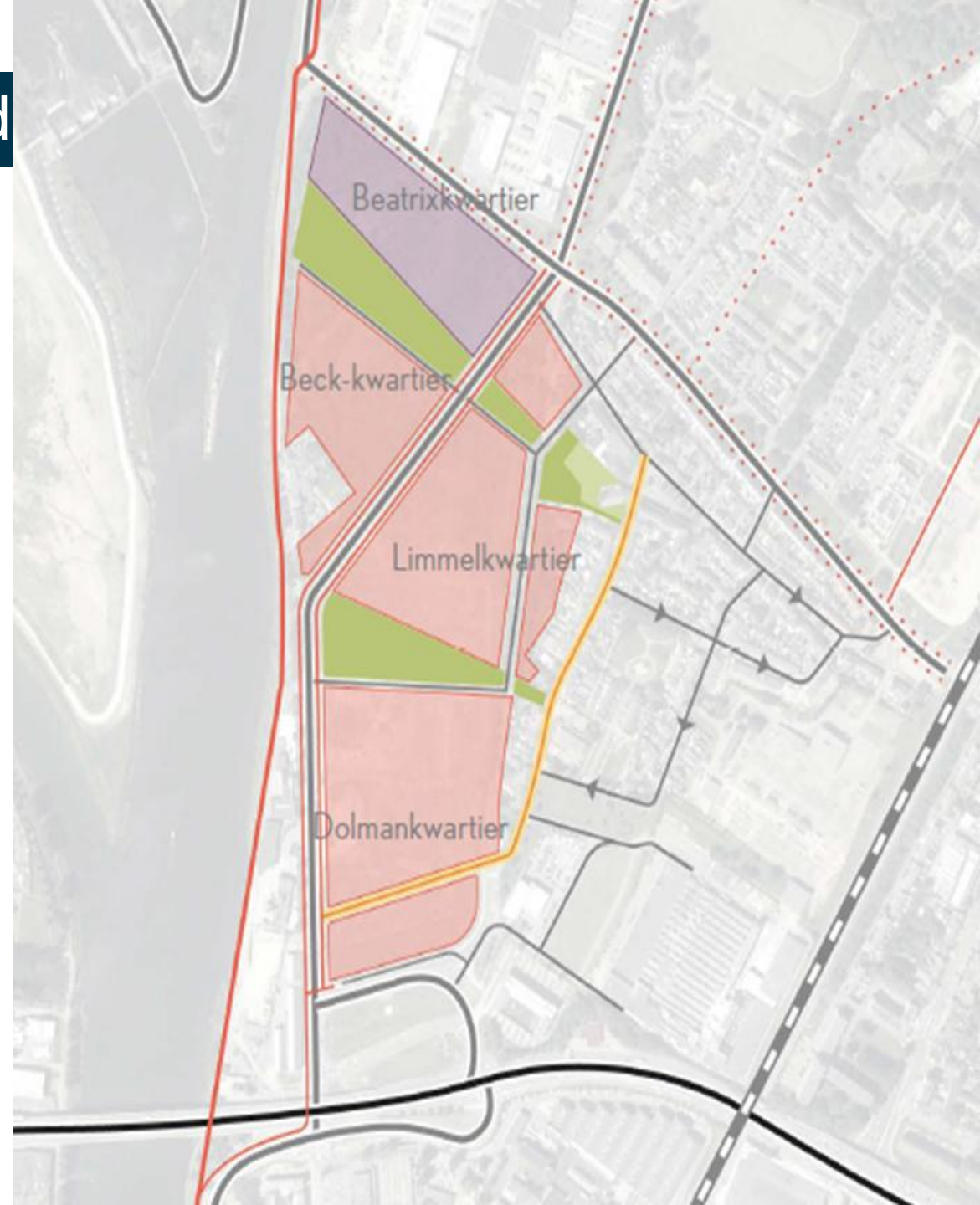
- Eerdere raadsbesluiten
- Duiding van de opgave
- Breder context: Omgevingsvisie 2040, GRAND MSTRG en Zuidelijk Maasdal
- Werk in uitvoering
- Infrastructuur, warmtenet, tender woningbouw
- Ontwikkelstrategie
- Actuele ontwikkelingen
- Planning en vervolg



12 juli 2022 : gebiedsvisie vastgesteld

- Omleggen / opwaarderen Borgharenweg
- Afwaarderen Willem Alexanderweg
- Doortrekken Dolmansstraat
- Doortrekken recreatieve route langs de Maas
- Groene wiggen
- 3ha bedrijvigheid noordelijk deel
- 1100 woningen (50% betaalbaar)
- deelgebieden met eigen karakter

Doel: Maas, binnenstad en Limmel verbinden



Samengevat :

- Bouwen aan gemeenschappen
- Ruimte voor ontmoeten, spelen, sporten
- Ontwerpen vanuit groenstrategie
- Autoluw en mens centraal
- Brede mix woningtypen en doelgroepen
- Ruimte voor bedrijvigheid aan /nabij huis
- Warmtenet (verwarming én koeling)
- 600 woningen zuidelijk plangebied
- Integrale ontwikkeling (fysiek én sociaal)



17 december 2024 : financieel kader (grondexploitatie) en uitwerking eerste fase woningbouw vastgesteld

Essentie van de opgave:

1. Groene gemengde stadsbuurt met een **mix aan woningen**, bewoners en werkfuncties.
2. Autovrije openbare ruimte die uitnodigt tot **bewegen en ontmoeten**.
3. **Groene** hofjes, parken en straten waar mensen elkaar kunnen **ontmoeten** en kinderen veilig kunnen spelen.
4. Groene **klimaatbestendige** wijk met minder privé tuinen en meer collectieve en publieke groene ruimte.
5. Principe van de **hemelwatercascade**: water hergebruiken, vasthouden en/of vertraagd afvoeren op alle schaalniveaus (gebouw, tuin, buurtpark, straat en wijkpark).
6. Concentreren en clusteren van parkeerplaatsen en inzetten op **deelmobiliteit en fietsen**.
7. Buurthubs met **collectieve** voorzieningen (parkeren, deelmobiliteit, pakketpunt, ...)
8. Sociale en (inter-)**actieve plinten** met publieke en **collectieve functies** en entrees aan de openbare ruimte.



27 januari 2026: investeringsbesluit en principebesluit warmtenet en - bedrijf

- levert warmte en koude van Mosa en de RWZI Limmel aan de woningen van Limmel aan de Maas. Hierdoor is minder elektriciteit nodig dan bij een (individuele) warmtepomp.
- Oprichten gemeentelijk warmtebedrijf
- Investering 29,7 mln.
- Noodzaak als gevolg van netcongestie
- Toekomst: mogelijk ook bestaande woningen Limmel aansluiten
- Oprichten gemeentelijk warmtebedrijf
- Wens langere termijn: groeien naar een regionaal publiek warmtebedrijf (vanwege de benodigde expertise en realisatiekracht)



Onderdelen warmte- en koudenet

A. De RWZI uitkoppeling

- Haalt warmte/koude uit de effluentleiding van de RWZI Limmel

B. Mosa uitkoppeling

- Haalt restwarmte uit de ovens van Mosa

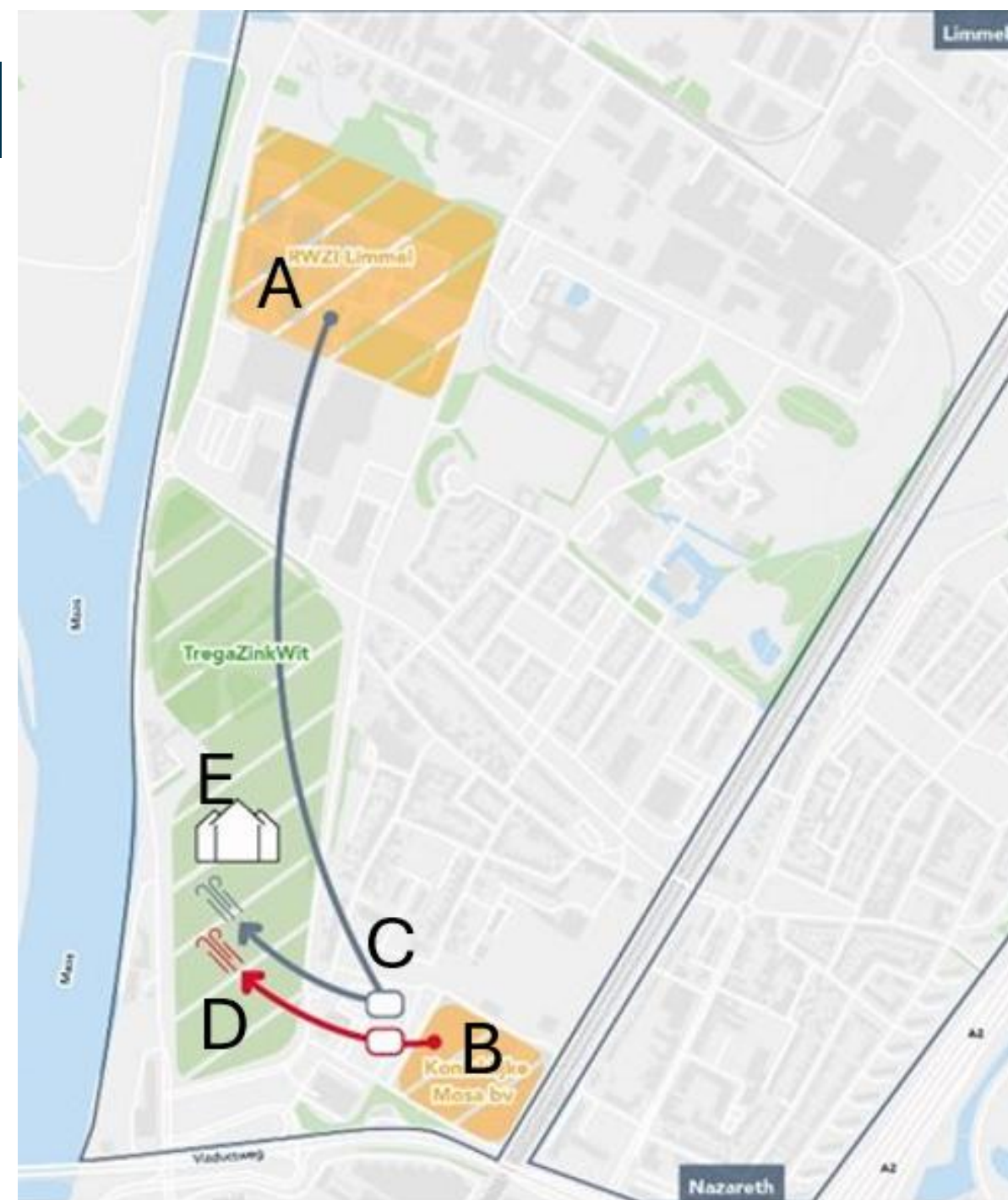
C. De warmtefabriek

- (rest)warmte/koude van Mosa/RWZI wordt warmte voor warm tapwater/ruimteverwarming en koude voor koeling

D. Leidingen

E. Afleversets in de woningen

- Halen warmte/koude uit de leidingen voor vloerverwarming/koeling en warm tapwater.



“Alvast een stuk Maastricht van 2040”

“bijstandsgerechtigden, studenten en miljonairs wonen door elkaar: dat kan prima”



Impressie van het gedeelde groen in het Dolmanskwartier in Limmel aan de Maas, met onderin (niet zichtbaar) de Noorderbrug. ARTIST IMPRESSION ZIEGLER BRANDHORST

WONINGBOUW

Trendsettende groene wijk in Maastricht en ‘drie bomen vanuit elk raam’

MAASTRICHT
DOOR JOOS PHILIPPENS

Trendsettend, met parkjes in plaats van eigen tuinen, dat wordt nieuwbouwwijk Limmel aan de Maas. Dat is nog maar het begin: straks moet elke Maastrichtenaar vanuit zijn raam minstens drie bomen zien.

Grote eigen tuinen? Veel te duur. Franz Ziegler is duidelijk: vooral gedeelde ‘parkjes’, die prettig aanvoelen en meteen ontmoeting tussen bewoners van wooncomplexen bevorderen. De stedenbouwkundige brengt dit in de praktijk bij de eerste 500 woningen van de nieuwbouwwijk Limmel aan de Maas. Om de komst van een megaloods aan de Noorderbrug te voorkomen, kocht Maastricht begin dit jaar de grond van ondernemer Rien Leeijen voor 23,5 miljoen euro. Dat geld moet terugverdiend worden door de bouw van 1100 woningen die in 2027 start. De helft valt in de categorie betaalbaar en sociale huur.

Collectieve tuinen

Het plan: achter hoogbouw tegen de Noorderbrug aan komen diverse woningtypes rond groenhofjes en parken. Relatief veel appartementen die collectieve tuinen en groene dakterrassen delen. Kortom: meer woningen deordat de bewoners het groen delen. Twee grote groene wijgen scheiden de drie buurten binnen Limmel aan de Maas; die fungeren meteen als waterbuffer en verbinden het oude dorp Limmel met de rivier, waarlangs deels ook een park komt. Om inspiratie op te doen voor dit ‘Dolmanskwartier’ toog een gemeentelijke delegatie naar Amsterdam. Wethouder Frans Bastiaens: „We zagen bijstandsgerechtigden, studenten en bijwij-

ze van spreken miljonairs door elkaar wonen; dat kan prima, maar dan moet je zo’n buurt slim ontwerpen.”

Limmel aan de Maas past binnen een veel bredere ontwikkeling, die architectuurcentrum TOPOS maandag behandelde onder de noemer ‘De strijd om de straat’. Tervijl Maastricht ontwikkeld is in een moeizame discussie over een autoluw centrum en Wyck, ruilen Amsterdam en Barcelona in veel straten auto’s en parkeerplaatsen in voor groen en spelen.

Koele plek

De landelijke wetgeving kent alleen parkeernormen, maar de stichting Natuur en Milieu werkt aan een ‘mobiliteitsnorm’, waarin ook ruimte voor de voetganger, fietser en het openbaar vervoer wordt vastgelegd. Toepassing daarvan is in Limmel aan de Maas gemakkelijker dan in bestaande woonwijken. Over normen gesprekken, ook in Maastricht kijken ze zo langzamerhand naar de toekomst. Zo vertelde stedenbouwkundige Bas Römgens dat voor de Omgevingsvisie 2040 een groennorm wordt overwogen. Dat is een nieuw, wereldwijd fenomeen met grosso modo het 3-30-300-model. Vanuit elk raam moet je minstens drie bo-

men kunnen zien, in een wijk moet 30 procent van het oppervlak uit groen bestaan (in de binnenstad 20 à 25 procent) en elke inwoner moet binnen 300 meter een park of koele plek (schaduw) vinden.

‘Leefstraat’

De praktijk is ondertussen weerbarstig, toonde het verhaal van Dries Gysels, ambtenaar te Gent, aan. Daar lieten ze in straten in de zomer kunstgras uitrollen. Dat weerde auto’s en leidde tot veel gezelligheid en spelen op straat, maar ook tot het nodige onderlinge gedoe. Maar goed, nu ruim tien jaar experimenteren, vragen nu jaarlijks zo’n tien tot vijftien straten toestemming om ‘leefstraat’ te mogen zijn. De gemeente richt ze bestje bij bestje professioneel in en ontwikkelaars houden er bij de planning inmiddels rekening mee.

Zo ver is Maastricht nog niet, merkte Tanja Dorresteyn van de Heugemerweg. Een plan om parkeerplaatsen in te ruilen voor twee fietsenstallingen en groen leverde escalatie en slapeloze nachten op. „Er kwamen allerlei bezwaren uit de straat waar we zelf geen seconde aan gedacht hadden. Duidelijkheid vooraf voor alle bewoners én draagvlak zijn cruciaal.”

Oud-ambtenaar Jake Wiersma suggereerde maandag: „Handhaving is cruciaal en de gemeente kan besluiten minder nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen, een tweede parkeervergunning verbieden of veel duurder maken en deauto’s stimuleren.”

Het plan voor Limmel aan de Maas bart alvast van de ambitie: voorrang voor deelaauto’s, autoluwe ‘tuinstraten’, fietsenstallingen en gedeelde parkeerplaatsen aan de rand van de wijk. Alvast een stuk ‘Maastricht van 2040’ dus.

Werk in uitvoering

- Strategie RO (MER projectbeoordeling, stikstof, natuurvergunning, BOPA-procedures)
- Beschikking saneringsplannen Tregaterrein en Zinkwitterrein
- Participatie met omgeving en belanghouders: continu proces
- Branding, communicatie, manifest en naamgeving
- Uitwerking warmte(en koude)net en warmtebedrijf
- Bouwteam partner (hoofd)infrastructuur gecontracteerd
- Van gronddepot naar uitkijkpunt
- Bijdrage 1mln Provincie Limburg in Leefbaarheid
- MIRT subsidie 3,7 mln tbv hoofdinfrastructuur (start woningbouw 2027)
- Voorbereiden eerste fase woningbouw



Van:

Programma van eisen en wensen

semi-integraal

(sectoraal stapelen)

Dominantie ruimtelijke aspecten

(stedenbouw, architectuur, (auto)verkeer)

Aanbesteden op prijs

Naar:

Programma van waarden

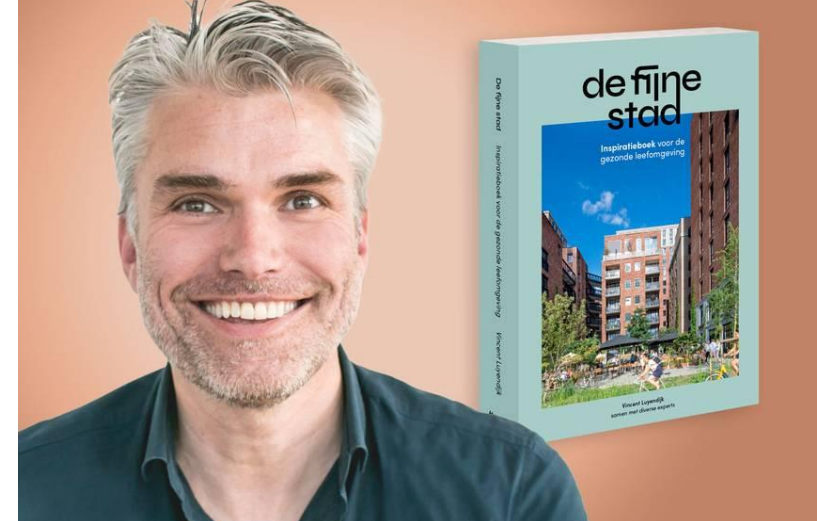
WISE / brede welvaart

(well-being, inclusivity, sustainability, economics)

Maatschappelijk waarde / m2

Mensen maken het project





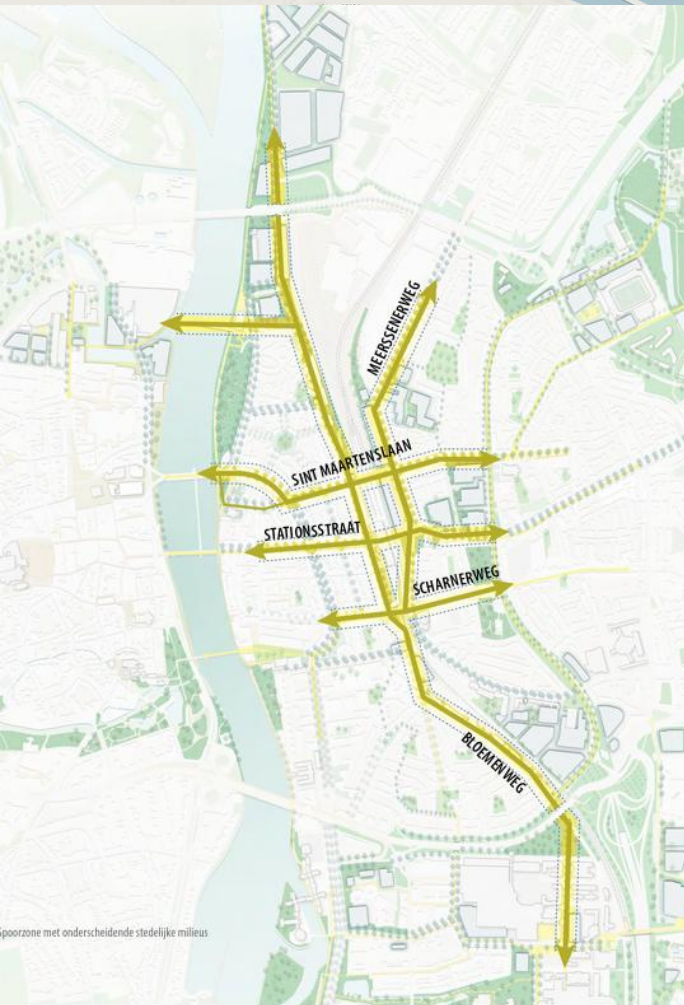
Omgevingsvisie 2040

De Omgevingsvisie Maastricht 2040 'Stad van dichtbij' is een strategisch kader gericht op een **gezonde, duurzame** en compacte stad met een **focus op brede welvaart, inclusieve woonwijken** en 8.000 tot 12.000 nieuwe woningen. De visie zet in op een robuuste (eu)regionale economie en een **klimaatadaptieve inrichting met meer ruimte voor groen en mobiliteit**.

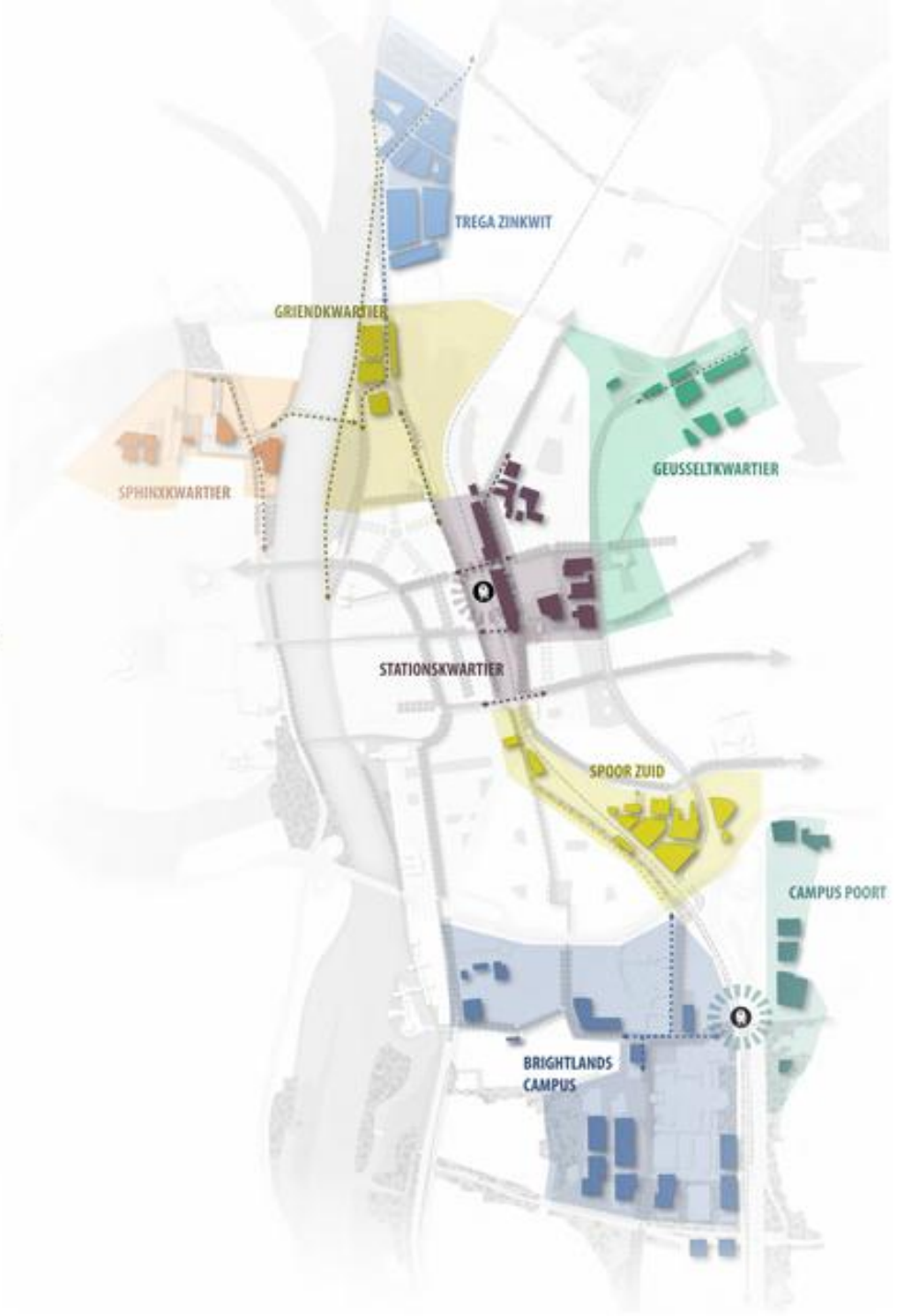
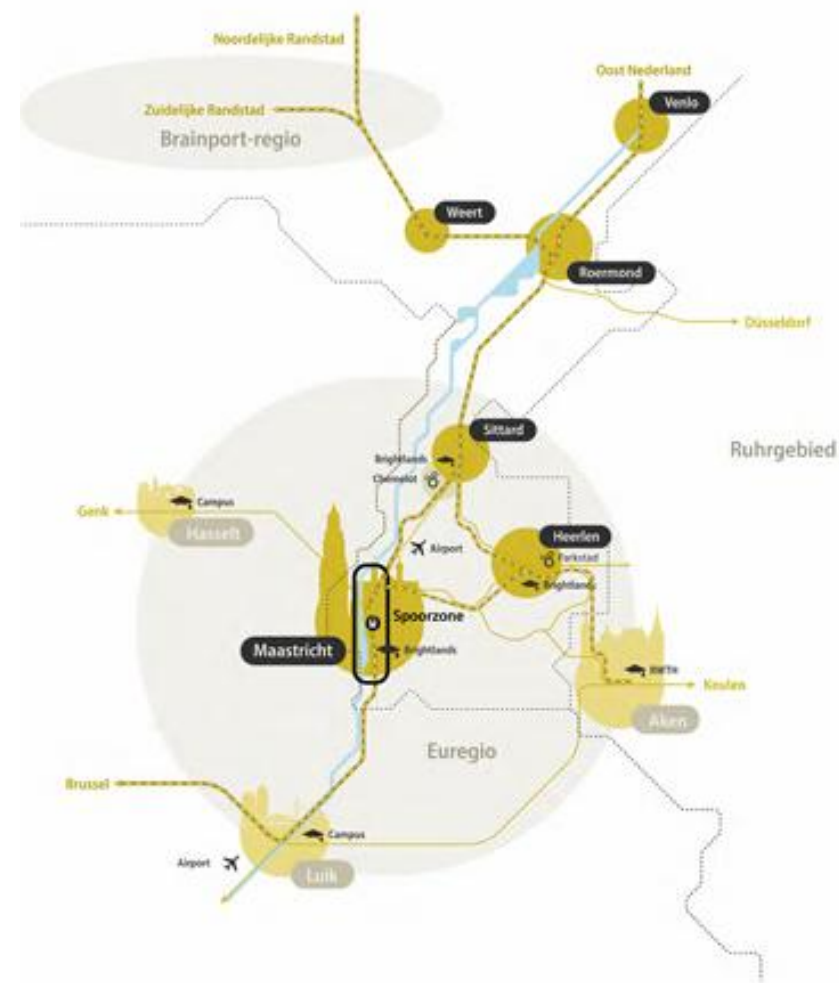
En verder:

- ruimte voor werken in de stad
- ontmoeten
- water en bodem
- mobiliteit
- leefkwaliteit





Spoorzone Maastricht in de regio



Zuidelijk Maasdal

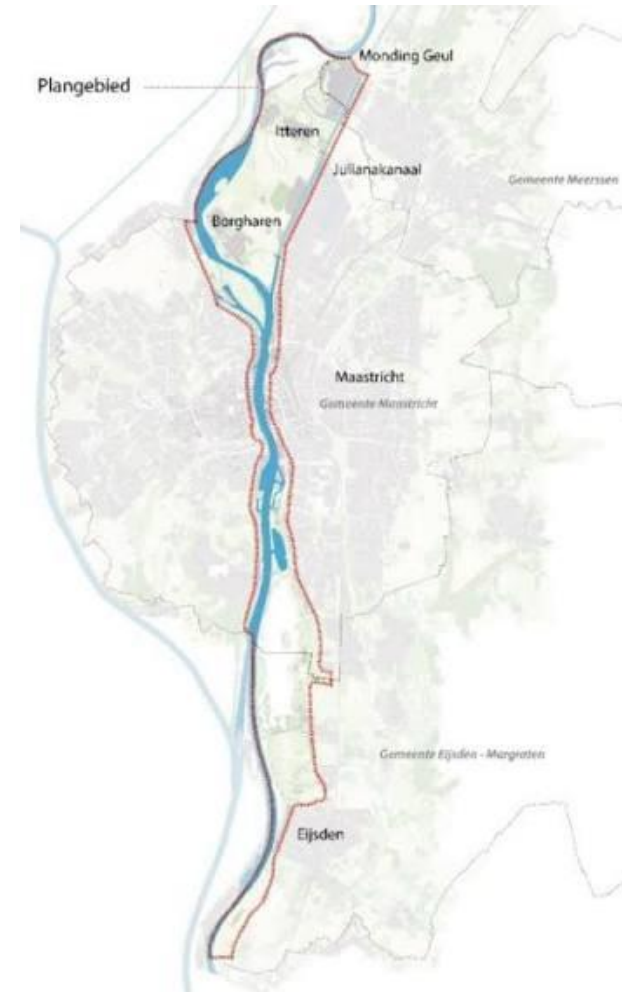
“hoogwaterveiligheid, veilig en vlot transport over water, ruimtelijke ontwikkeling, natuurversterking “

Samenhang gebiedsontwikkeling:

- Afstemmen processen en plannen
- veilige hoogte plangebied
- hoogteligging Borgharenweg
- Bochtafsnijding Julianakanaal ter hoogte van het Zinkwitterrein
- Gebruik en ontwikkeling Maasoever



zuidelijk maasdal



Opgave infrastructuur:

- Opwaarderen en omleggen hoofdinfrastructuur
- Aanpassingen op- / afrit Noorderbrug
- Saneringen en bodemstrategie
- Kabels en leidingen
- Uitvoeringslogistiek
- Participatie en omgevingsmanagement
- Warmtenet
- Kennis en innovatie
- Beheersen planning, budget en risico's

Logische keuze: bouwteampartner



Inbreng van de buurt: plek in de tender woningbouw

- Participatie als basis voor tenderdocumenten
- Vertalen naar waarden, wensen en uitgangspunten
- Zowel voor woningbouw als openbare ruimte
- Omgevingsmanager vanuit bouwteam

‘verbinden van nieuw met bestaand’

leefbaarheid, ontmoeten, sociale cohesie, groen, verkeer



In gesprek met woningcorporaties over (meer)waarde

- doorstroom vanuit Limmel bestaand (senioren maken gezinswoning vrij)
- sociale – maatschappelijke binding (plangebied / Limmel / stad)
- middenhuur
- collectieve voorzieningen (ook voor de buurt / Limmel)
- lang(er) exploiteren als sociale huurwoning (25+ jaar)
- gemengde complexen
- samenwerking partners (zorg, ondersteuning)
- bijzondere doelgroepen
- interactie doelgroepen
- toewijzen o.b.v. binding en motivatie



Voortgang warmtenet

1. Utkoppeling civiele deel RWZI en het leidingwerk door bouwteam openbare ruimte: synergie voordeel
2. Onderzoek nieuwe locaties uitkoppeling warmte RWZI uit effluentleiding
(voorkomen hoge toekomstige maatschappelijke kosten i.v.m. verleggen Maasdijk)
3. Tender projectmanagement bij aanleg warmtenet gepubliceerd (bewaking kwaliteit en kosten)
4. Technische uitwerking uitkoppeling restwarmte Mosa gestart
5. Aanbesteding DBMO met 15 + 15 jaar beheer en onderhoud wordt herzien vanwege:
 - a. Onzekerheid plaats rwzi uitkoppeling -> zou leiden tot ongunstig geprijsde inschrijvingen
 - b. Nieuwe bepaling in ontwerp besluit collectieve warmte met een beperking van de uitbestedingsduur tot maximaal 7 jaar
 - c. Dus nieuwe aanbestedingsstrategie nodig om goede prijs/kwaliteit verhouding te waarborgen over de totale levensduur (> 30 jaar)
 - i. Gesprekken met potentiële aanbieders/partners gestart
 - ii. Er worden verdere voorbereidingen getroffen op de oprichting van een warmtebedrijf. Hiervoor wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de benodigde kennis en ervaring in het beheer, onderhoud en exploitatie van het warmtenet als gemeente zo goed mogelijk te organiseren (langer dan 7 jaar).



Ontwikkelstrategie

- Eerst (hoofd)infrastructuur
 - opwaarderen Borgharenweg
 - afwaarderen Willem Alexanderweg
 - optimaliseren op- / afrit Noorderbrug
 - zuidelijke groene wig
- Woningbouw starten aan Limmel zijde

‘verbinden van nieuw met bestaand’



Proefverkaveling Dolmanskwartier met Fase 1: Limmelzijde in het rood

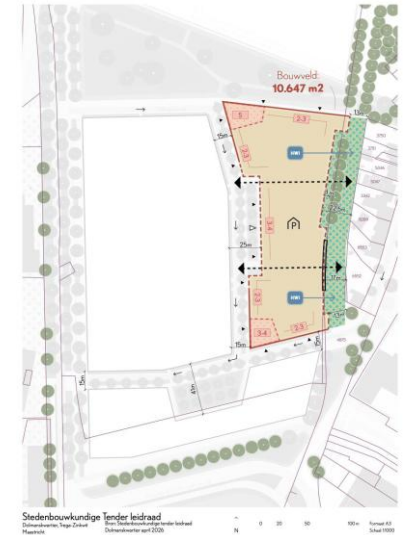


Eerste fase woningbouw

- Tenderprocedure
 - concurrentiegericht dialog met 3 partijen
 - voorafgaande selectie op geschiktheid
 - dialoog- en beoordelingscommissie met Vincent Luyendijk en Franz Ziegler
- Uitdagen op creativiteit en (meer)waarde
- Alleen vastleggen wat écht belangrijk is

Overweging:

vaste prijs / 100% sturen op kwaliteit?



3. Een onderscheidend woonmilieu
Ambities en wensen in VIJF thema's



1
COLLECTIVITEIT



2
MOBILITEIT



3
LANDSCHAP &
ARCHITECTUUR



4
DUURZAAMHEID



5
PROGRAMMA



Alvast enkele kansen:

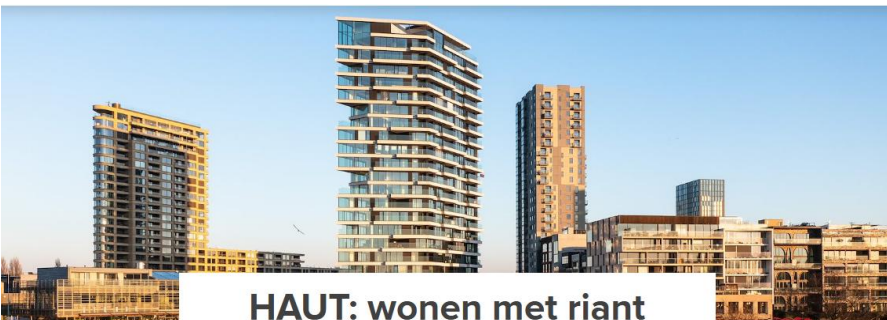


BAM start met industriële en circulaire productie van houten woning-concept Flow



2 april 2022

Project van de week | Hoogste houten woontoren van Nederland heeft zonnepanelen in de gevel



HAUT: wonen met riant uitzicht binnen hoofdzakelijk houten constructie



duur aan de pomp?



Primeur: eerste CO2-negatieve gevelsteen

1 min

CIRCULAIRE ECONOMIE ARTIKEL ENERGIETRANSITIE



- kans op vertraging: knelpunt MIRT subsidie (start bouw 2027)
- beperkte aanpassing tracé Borgharenweg
- Relatie warmtenet: onderzoek nieuwe locatie uitkoppeling RWZI



En verder ...

- Aanstaande aanpassing wetgeving stikstof
- Netcongestie: voldoende capaciteit beschikbaar?
- Mogelijke invoering landelijke eis: 67% betaalbare woningen
(gemeentelijke eis nu: 50%)
- Mondiale onrust: effect op rente, materiaalprijzen, investeringsbereidheid ?



Vervolg

2026

- publicatie tender woningbouw fase 1
- Participatie: ontwerp groene wig
- ontwerp en uitwerking (hoofd)infrastructuur
- aanvraag vergunningen (infrastructuur, warmtefabriek)
- start uitvoering eerste deel zuidelijke groene wig
- raadsvoorstel plek warmtefabriek

Medio 2027

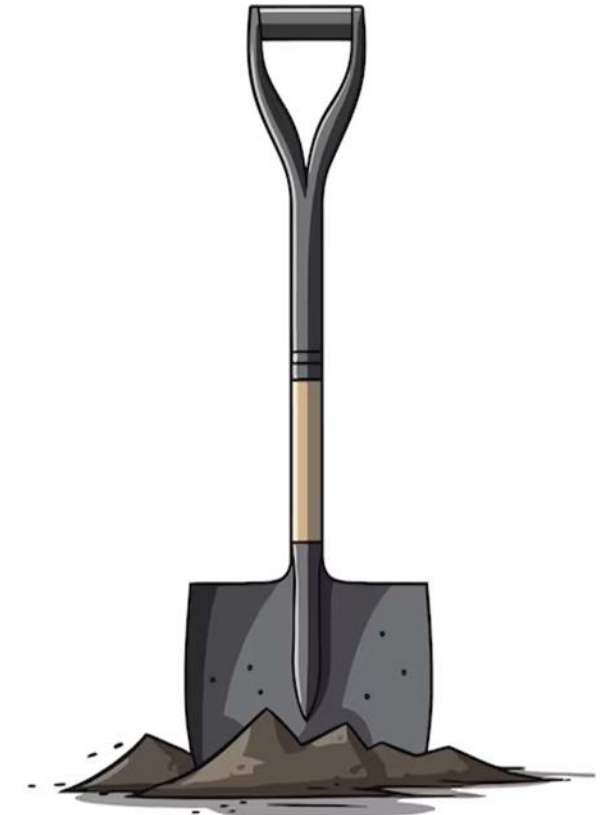
start uitvoering infrastructuur

Medio / einde 2027

gunning tender woningbouw fase 1

Begin 2028

start bouw woningen fase 1



Inspiratie groene wig...





Samen aan de slag!

Bedankt! Vragen?