

Bewonerssignalen TregaZinkwit

Wensen en eisen vanuit de bewonersbijeenkomst in Limmel (13 april 2026) en het overleg met Buurtraad Limmel (12 mei 2026).

Document bestemd voor: Woningbouwpartner voor het Dolmanskwartier

Versiedatum: 15 mei 2026 | Betreft: Gebiedsontwikkeling TregaZinkwit, Maastricht

Inleiding en context

Om te borgen dat de stem van de huidige bewoners van Limmel een concrete plek krijgt in de planvorming, heeft de gemeente op 13 april 2026 een specifieke informatie- en participatieavond georganiseerd voor inwoners van Limmel. Meerdere gemeentelijke disciplines waren vertegenwoordigd. Bewoners kregen de gelegenheid om hun signalen, zorgen en wensen kenbaar te maken via een open gesprek en door middel van post-its op het plangebied.

Daarnaast is een eerste voorzet voor dit document verder afgestemd in overleg met Buurtraad Limmel. Alle reacties zijn ten slotte geverifieerd en aangevuld tijdens de buurtbijeenkomst van Buurtraad Limmel (15 juni 2026).

Dit document bundelt de opgehaalde signalen die betrekking hebben op de woningbouw en de gebouwde omgeving. De signalen zijn per thema geordend en voorzien van een duiding (wens of eis), een toelichting op de achterliggende gedachte, en, waar relevant, een aantekening over juridische of planologische aandachtspunten. Dit document is bestemd voor de woningbouwpartner en vormt een directe input voor de nadere uitwerking van het programma en het ontwerp.

NB: Een parallel document met signalen over openbare ruimte, infrastructuur en mobiliteit is opgesteld voor de bouwteampartner voor de openbare ruimte en infrastructuur.

Legenda

WENS

Punt dat de gemeente meewil geven als voorkeur of ambitie, maar waarvoor geen afdwingbaar kader bestaat.

EIS

Punt dat als harde randvoorwaarde wordt meegegeven op basis van beleidsmatige, sociale of planologische gronden.

NIET HAALBAAR

Punt is opgehaald maar valt buiten de reikwijdte van deze partner of is anderszins niet uitvoerbaar.

Thema 1 — Woningtype en programma

Bewoners hebben concrete wensen uitgesproken over de typen woningen die in TregaZinkwit worden gerealiseerd, over aanvullende voorzieningen en over de toewijzing van woningen.

Signaal	Wens/Eis	Achterliggende gedachte	Toelichting / aandachtspunten
Levensloopbestendige woningen	WENS	Bewoners anticiperen op vergrijzing en willen dat nieuw gebouwde woningen ook op latere leeftijd bewoonbaar zijn zonder grote aanpassingen.	
Gezondheidscentrum met zorgfuncties	WENS	Bewoners van Limmel ervaren een tekort aan eerstelijns zorgvoorzieningen in de directe nabijheid. Met de komst van nieuwe bewoners verwachten zij dat deze vraag verder toeneemt.	<i>Realisatie is afhankelijk van bereidheid zorgaanbieders en mogelijk aanvullende gemeentelijke besluitvorming.</i>
Zo min mogelijk studentenwoningen	WENS	Bewoners vinden dat Limmel al sterk wordt gedomineerd door studentenbewoning. Bewoners vrezen dat dit patroon zich doorzet als het plangebied opnieuw sterk op studenten wordt gericht.	<i>Directe uitsluiting van studenten als doelgroep is juridisch niet toegestaan. Dit kan worden geïnterpreteerd als de wens voor woningtypen en eigendomsvormen die doorgaans minder aantrekkelijk zijn voor tijdelijke bewoning.</i>
Stuur aan op de doorstroming van studenten (van Limmel naar plangebied) door middel van aantrekkelijke, betaalbare studentenwoningen.	WENS	Aangezien studenten maar een aantal jaar woonachtig blijven, kost het veel inspanning en energie om tot afspraken te komen met betrekking tot overlast en gedrag. Een betere verdeling tussen permanente bewoners en tijdelijke bewoners (studenten) is daarom gewenst.	<i>Realisatie is lastig aangezien er veelal particuliere woningaanbieders in Limmel gevestigd zijn.</i>
Aantrekkelijke gevelaansluiting vanaf de Noorderbrug	WENS	Bewoners willen voorkomen dat de nieuwe bebouwing een gesloten karakter krijgt. Een aantrekkelijke gevel is gewenst	
Voorrang voor huidige bewoners van Limmel bij toewijzing van woningen	EIS	Bewoners van Limmel voelen verbondenheid met hun buurt en wil graag de mogelijkheid hebben om door te stromen naar nieuw aanbod zonder de directe omgeving te hoeven verlaten.	

Thema 2 — Sociale cohesie en ontmoeting

Bewoners hebben aandacht voor de manier waarop nieuwe en bestaande bewoners met elkaar in contact komen. Dit raakt direct aan de programmering van ontmoetingsplekken en de opzet van het openbare leven in de nieuwe wijk.

Signaal	Wens/Eis	Achterliggende gedachte	Toelichting / aandachtspunten
Hoe kom je als buurtbewoner in contact met 'nieuwe' bewoners?	WENS	Bewoners zijn bezorgd dat een nieuwe wijk als geïsoleerde eenheid functioneert zonder verbinding met het bestaande Limmel. Actieve ontmoeting vraagt om bewuste programmatische keuzes.	
Paviljoen met horecafunctie als ontmoetingsplek	WENS	Een laagdrempelige horeca- of horeca-achtige voorziening kan dienen als informele ontmoetingsplek voor zowel nieuwe als bestaande bewoners van Limmel.	

Thema 3 — Communicatie, participatie en bestaande wijk

Een terugkerend signaal was de zorg over de toekomst van het bestaande Limmel. Bewoners voelen zich kwetsbaar en willen niet worden vergeten in het enthousiasme rondom de nieuwbouw.

Signaal	Wens/Eis	Achterliggende gedachte	Toelichting / aandachtspunten
Oud Limmel niet verder verzwakken; rekening houden met bewoners die al jaren in Limmel wonen of er geboren zijn	EIS	Bewoners hebben zorgen over dat de komst van het nieuwe plangebied die trend versterkt in plaats van keert.	<i>Aanbeveling: een expliciete paragraaf 'bijdrage aan leefbaarheid Limmel' opnemen in het programma van eisen, met meetbare indicatoren.</i>
Collectief laadstation voor elektrische voertuigen	WENS	Bewoners denken na over de transitie naar elektrisch rijden en willen dat hiervoor een gedeelde, toegankelijke oplossing wordt gerealiseerd die ook voor bestaand Limmel beschikbaar is.	

Thema 4 — Geluid en omgevingshinder

Bewoners maken zich zorgen over geluid afkomstig van de nabijgelegen Beatrixhaven. Zij vinden dat dit bij de bouw van nieuwe woningen serieus wordt meegenomen.

Signaal	Wens/Eis	Achterliggende gedachte	Toelichting / aandachtspunten
Toename van geluid vanuit Beatrixhaven; vraag om bouwtechnische maatregelen	EIS	Sommige bewoners ervaren overlast van het industriële havengebied ten noorden van het plangebied. Met de komst van woningen dichterbij de haven wordt gevreesd dat de geluidshinder toeneemt voor de nieuwe bewoners.	<i>Relevant hierin is de bouwtechnische respons: geluidsisolatie, oriëntatie van gevels, buffergroen en de stedenbouwkundige opstelling van blokken dienen hierop afgestemd te zijn. Dit dient te worden geborgd in het programma van eisen en het bouwkundig bestek.</i>

Thema 5 — Parkeren

Bewoners hebben specifieke zorgen over de locatie en het beheer van parkeervoorzieningen, met name in relatie tot sociale veiligheid.

Signaal	Wens/Eis	Achterliggende gedachte	Toelichting / aandachtspunten
Parkeergebouwen en criminaliteitsrisico	EIS	Bewoners associëren parkeergebouwen met sociale onveiligheid en criminele activiteiten (drugserelateerde problemen, overvallen). Men wil dat hierbij het ontwerp bewust rekening mee wordt gehouden.	<i>Houd bij het ontwerp van het parkeergebouw rekening met o.a.: goede verlichting, overzichtelijke looproutes, actief beheer, geen dode hoeken. Dit dient als ontwerpeis te worden opgenomen.</i>