



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 30-09-2020
No. 2020-27028
Portefeuillehouder: Weth. Krabbendam
en Heijnen
Organisatieonderdeel: Ontwikkeling**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 30 september 2020

Betref: Art 47 vragen van LPM m.b.t. wonen in Limmel aan de Maas

Geacht college,

Afgelopen woensdag, 23 september 2020 hadden we een debat over wonen of P&R op het Trega/
Zinkwitterein.

De Liberale Partij Maastricht heeft aangegeven dat er heldere keuzes moeten worden gemaakt als er sprake is
van schaarste aan ruimte.

De juiste prioriteiten stellen = kijken naar de dringende behoeften van onze inwoners. Nut en noodzaak als
leidraad.

Ook het college is bekend dat er stadsbreed al jarenlang nood is aan betaalbare woningen en woningen in het
middensegment.

Tevens ligt er al jaren de visie om Limmel te verbinden met de rest van de stad d.m.v. een lint van bebouwing.
Dit terrein is een unieke kans om die verbinding met Limmel te realiseren en aan de woningnood tegemoet te
komen.

Echter het College heeft in nota's opgenomen dat dit terrein is bestemd als transitieterrein (P&R). Het College
heeft de voorkeur om daar een P&R te realiseren.

Dat heeft veel weerstand opgeroepen bij de bewoners, veel protestbrieven opgeleverd en een raadsdebat
toegespitst op de invulling van het Trega / Zinkwit-terrein.

Het heeft er veel van weg dat woningbouw nu moet concurreren met P&R, en dat de wethouder de
saneringskosten in de strijd gooit om de P&R te realiseren.

Tijdens dat debat heeft de raad geen antwoord (ja of nee) gekregen op de vraag of woningbouw daar nu door
gaat. Er werd gesteld dat hoge saneringskosten van de grond woningbouw zou belemmeren.

Onze fractie vindt het niet goed voor het proces, om boven de markt te laten zweven dat de saneringskosten
van de grond woningbouw zou belemmeren

Daarom heeft de Liberale Partij Maastricht aan de eigenaren van de grond gevraagd hoe zij de invulling van
het terrein zien en of de saneringskosten woningbouw in de weg staan. Want als je iets met grond wilt
waarvan de gemeente geen eigenaar is, zal je als gemeente toch eerst eens aan de eigenaar moeten vragen
wat hij ervan vindt. Bovendien willen de eigenaren al jarenlang hun terreinen ontwikkelen en niet braak laten
liggen. Wij vinden het hoog tijd dat ze in die positie worden gebracht.



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 30-09-2020
No. 2020-27028
Portefeuillehouder: Weth. Krabbendam
en Heijnen
Organisatieonderdeel: Ontwikkeling**

Onze vragen aan de eigenaar Zinkwitterrein

25 september 2020 om 8.11 uur

Goedemorgen Mevr. Nuyts

Onderstaand toegevoegd mijn antwoorden op de door u gestelde vragen.

1. Heeft de wethouder of de ambtenaren over de functie wonen onlangs een gesprek met u over gehad, of indien dit niet recent was, wanneer heeft u de laatste keer bestuurlijk over de invulling van uw terrein gesproken?

Antwoord eigenaar Zinkwitterrein: Ik heb gisteren een gesprek gehad met de behandelend ambtenaar. Met hem heb ik afgesproken dat hij het aanspreekpunt is in dit dossier. Vervolgafspraken zijn gemaakt. De ambtenaar heeft aangegeven dat er eind dit jaar een ontwikkelvisie voor het gebied moet zijn opgesteld. Ik heb de indruk dat e.e.a. nu voortvarend wordt opgepakt. Er is de afgelopen 10 jaar geen gesprek geweest met een wethouder.

2. De bewoners van Limmel willen graag dat het terrein met betaalbare/ midden segment woningen wordt ingevuld, ook omdat er een dringende behoefte aan is. Bent u bereid om hier woningen of appartementen te realiseren?

Antwoord eigenaar Zinkwitterrein: Wij zijn bereid om de mogelijkheden voor woningbouw nader te onderzoeken. Wij denken dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Wel is woningbouw afhankelijk van het te realiseren programma. Dat bepaalt de grondwaarde en dus de realiteit van een haalbare Grond Exploitatie

3. Klopt het dat de saneringskosten zwaar wegen om woningbouw te plegen of is dat een overkomelijk punt?

Antwoord eigenaar Zinkwitterrein: Natuurlijk moeten er saneringskosten gemaakt worden. Afhankelijk van woningbouw programma en overige randvoorwaarden denken wij dat de uit te voeren sanering geen blokkade hoeft te zijn voor de ontwikkeling van deze locatie.

4. We hebben sterk de indruk dat u al lang aan de slag had gewild met dit terrein, maar dat u bestuurlijk aardig tegengewerkt wordt. Nu wil de wethouder een P&R realiseren, wilt u dat of prefereert u woningbouw?

Antwoord eigenaar Zinkwitterrein: Het is juist dat wij in het verleden uitgebreid met de gemeente van gedachte hebben gewisseld over de invulling van het terrein (periode 2004-2009) Dat overleg heeft indertijd niet tot het gewenste resultaat geleid. Het is ons niet duidelijk in hoeverre een P&R tot een haalbare exploitatie kan leiden. Daarom denken wij dat woningbouw meer voor de hand ligt. Wij staan open voor realistische en haalbare mogelijkheden om tot invulling van deze locatie te komen

Onze vragen aan NagaSolar over de invulling van het Tregaterrein.

28 september 2020 om 16.54

Beste Kitty,



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 30-09-2020
No. 2020-27028
Portefeuillehouder: Weth. Krabbendam
en Heijnen
Organisatieonderdeel: Ontwikkeling**

Ik heb onder in het zwart je vragen beantwoord.

Mocht je nog vragen hebben of toelichting nodig hebben, dan hoor ik graag van je.

1. De bewoners van Limmel willen graag dat het terrein met betaalbare/midden segment woningen wordt Ingevuld, ook omdat er een dringende behoefte aan is. Bent u bereid om hier woningen of appartementen te realiseren?

Antwoord Naga Solar: De beantwoording van deze vraag willen wij plaatsen in een breder perspectief. Als eigenaar worden wij door veel partijen benaderd om het gebied een nieuwe invulling te geven. Juist vanwege de grote verscheidenheid aan wensen is door de gemeenteraad opgeroepen om een stedenbouwkundig plan voor het gebied te ontwikkelen. Dat proces is nu gaande. Wij hebben van meet af aan aangegeven dat Naga Solar open staat voor dit onderzoek. Dit onderzoek moet namelijk resulteren in een ontwikkeling van het gebied met functies die kan rekenen op steun van de politiek en de buurt. Voor ons is draagvlak belangrijk omdat wij als Maastrichts bedrijf een duurzame bijdrage willen leveren aan de ontwikkeling van de stad. We staan zeker open voor woningbouw. Die mogelijkheid onderzoeken wij zeker. We hebben dat ook aangegeven in onze gesprekken met de gemeente.

2. Klopt het dat de saneringskosten zwaar wegen om woningbouw te plegen of is dat een overkomelijk punt?

Antwoord Naga Solar: De hoogte van de saneringskosten zullen vooral bepaald worden door de nieuwe invulling van het gebied. De functie, de programmering en kwaliteitseisen zullen de hoogte van de kosten beïnvloeden. Wij sluiten ons aan bij de woorden van de heer H (eigenaar Zinkwitterrein) dat de sanering in deze fase geen blokkade hoeft op te leveren.

Uit de antwoorden van de eigenaren blijkt:

- functies van belang zijn die kunnen rekenen op steun van de politiek en de buurt;*
- draagvlak belangrijk is;*
- ze open staan voor woningbouw en dat de uit te voeren sanering geen blokkade hoeft te zijn voor de ontwikkeling van deze locatie;*
- niet duidelijk in hoeverre een P&R tot een haalbare exploitatie kan leiden, woningbouw meer voor de hand ligt. Zij staan open voor realistische en haalbare mogelijkheden om tot invulling van deze locatie te komen.*

De Liberale Partij Maastricht is blij met de informatie die de eigenaren van de terreinen hebben verstrekt zodat we weten hoe zij in de aanpak van hun eigendommen staan.

Vragen

1. Hoe kijkt u nu, n.a.v. deze positieve antwoorden, tegen de realisatie woningbouw aan? Trekken deze u over de streep om daar woningen te laten bouwen?



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 30-09-2020
No. 2020-27028
Portefeuillehouder: Weth. Krabbendam
en Heijnen
Organisatieonderdeel: Ontwikkeling**

2. Hoe zwaar weegt de wens en de nood van burgers om op deze terreinen woningbouw te realiseren in vergelijking met uw wens om daar P&R te realiseren?
3. Onderzoekt u ook om de P&R ergens anders te realiseren?
4. Waarom dit terrein voor P&R? Welk verkeer moet op dat terrein gebruik maken, is dat nieuw verkeer dat u gaat aantrekken of verkeer dat elders geparkeerd stond?
5. Hoe staat het met de Griendgarage, wordt deze wel optimaal benut?
6. U zegt dat de P&R-locatie Trega-Zinkwit in de Omgevingsvisie een zoeklocatie is, terwijl er nu bij het opstellen van de gebiedsvisie concrete stappen worden genomen om ter plaatse een P&R te realiseren? Hoe rijmt u dit met elkaar? Hoe interpreteert u in deze context een open vizier?
7. U geeft aan dat die zoeklocaties dat daar ergens in de omgeving naar een locatie gezocht wordt. Bent u bereid de zoeklocatie Trega-Zinkwit te verplaatsen naar de Beatrixhaven om daar in de omgeving naar ruimte voor een P&R te zoeken?
8. Limmel heeft al een grote P&R bij de wijk in de vorm van P&R-noord. U gaf aan in de raadsronde dat 'geen enkele buurt een P&R naast zich wil'. Limmel heeft er dus al 1 en ook nog een grote. Is het wel zo redelijk van uw kant om ook nog de grootste P&R naast de buurt te leggen en ook nog eens tussen de buurt en de binnenstad in?
9. Het motto van de Omgevingswet is: 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. Dat motto is in de wet vertaald in twee maatschappelijke doelstellingen: 1. De Omgevingswet moet bijdragen aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Hoe rijmt u deze maatschappelijke doelstelling met het idee om Limmel een kwetsbare woonwijk die al omringd is door een grote P&R, infrastructuur en industrie om daar nog 1 grote P&R van 1000 parkeerplaatsen + een Carwash aan te leggen? Dit staat toch juist haaks op elkaar?
10. Participatie van burgers en bedrijven bij besluitvorming over plannen, visies en projecten, is een ander belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Mensen die wonen en werken in een gebied hebben het meeste baat bij kwalitatief goede besluiten en zijn dus vaak bereid om energie in de planvorming te stoppen. Belangrijk neveneffect is draagvlak, waardoor de formele procedure sneller kan worden doorlopen. Hoe rijmt u dit met uw aanpak om een grote P&R te realiseren terwijl de grondeigenaren en de inwoners van Limmel hier weinig/niets in zien?
11. Wat gaat u zeggen tegen de kinderen van IKC de Geluksvogel uit Limmel en Nazareth die niet nóg een P&R naast hun wijk willen?

Namens de Liberale Partij Maastricht,

Kitty Nuyts, fractievoorzitter